

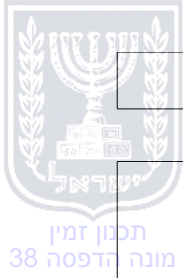
הוראות התכנית

תכנית מס' 214-1010115

אפיקים - אזור תעשייה - אפימילק

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
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

תב"ע בסמכות מקומית שמטרתה להסדיר בינוי קיים ביעודים מאושרים - "מסחר ותעסוקה" ו- "תעשייה ומשרדים".
התכנית מבצעת - הצרחת שטחים ביעודים הנ"ל - הארכת דרך במטרה לאפשר המשך פיתוח מתחם התעשייה על בסיס זכויות בניה מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אפיקים - אזור תעשייה - אפימילק

מספר התכנית 214-1010115

1.2 שטח התכנית 72.684 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 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

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 עמק הירדן

קואורדינאטה X 254556

קואורדינאטה Y 731515

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה אפיקים - מדרום לכניסה לקיבוץ לאורך כביש 90

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: אפיקים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אפיקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15178	מוסדר	חלק		120, 127

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 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2 . הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 9 /2
29/03/2016		4662	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18453 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18453



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חוכרים קיימים מרמ"י בתחום התב"ע	15: 38 24/08/2023	ערן מבל	16/07/2023	1	1: 1250	רקע	מפת בעלויות
לא	מצב מאושר	09: 40 08/02/2023	ערן מבל	07/02/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 07 19/12/2023	ערן מבל	19/12/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	חוות דעת סקר עצים בוגרים	14: 39 13/02/2022	אייל שפירא	10/02/2022	30		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	13: 30 20/12/2022	מיכאל שמיס	20/12/2022	1	1: 500	רקע	תנועה

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



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	גל אולמן (1)		קיבוץ אפיקים אגשי"ח בע"מ	אפיקים		1	04-6754611		nadlan@afi kim-k.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גל אולמן מנהל נדל"ן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל אולמן		קיבוץ אפיקים אגשי"ח בע"מ	אפיקים	(1)	1	04-6754611		nadlan@afikim- k.co.il

(1) כתובת: גל אולמן מנהל נדל"ן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס		תכנון תנועה	נוף הגליל	חרוד	54	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
יועץ שימור עצים בוגרים	אגרונום	אייל שפירא	22016827	אייל שפירא שמאים אגרונומים יועצים	נופית	(1)		04-9931290	04-9931290	eyal@agrono mist.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 203.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 שטחים ביעוד "תעשייה ומשרדים" ושטחים ביעוד "מסחר ותעסוקה" בהחלפת שטחים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הארכת דרך - על פי סעיף 62 א (א) 2

ב. החלפת שטחים בין יעוד "תעשייה ומשרדים" ליעוד "מסחר ותעסוקה" תוך שמירה על מאזן השטחים

המאושר - על פי סעיף 62 א (א) 1

ג. קביעת/שינוי גובה הבניה ותוספת קומות - על פי סעיף 62 א (א) (א4)

ד. הסרת סימונים להריסה על פי סעיף 62 א (א) 9

ה. שינוי גודל מגרש מינימלי על פי סעיף 62 א (א) 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	700 - 702
דרך מאושרת	900
דרך מוצעת	950 - 952
מסחר ותעסוקה	101, 102
תעשייה ומשרדים	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה ומשרדים	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה ומשרדים	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	101, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	700
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ומשרדים	201
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	900
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	101, 102
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	701, 702
להריסה	תעשייה ומשרדים	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,434	2.19
מסחר ותעסוקה	12,403	18.94
שטח ציבורי פתוח	1,623	2.48
תעשייה ומשרדים	50,044	76.40
סה"כ	65,504	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,081.28	1.65
דרך מוצעת	1,042.43	1.59
מסחר ותעסוקה	12,341.49	18.84
שטח ציבורי פתוח	1,621.88	2.48
תעשייה ומשרדים	49,419.38	75.44
סה"כ	65,506.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות וצירי מעבר להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה, תתאפשר הקמת מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים קיימים, מעבר תשתיות ומבנים ומתקנים הנדסיים קיימים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השטח המיועד לדרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית כמשמעותו בחוק. בהתאם לנספח התנועה של התב"ע.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	השטח המיועד לדרך מוצעת - כמשמעותו בחוק. בהתאם לנספח התנועה של התב"ע.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת שטחים לתעסוקה ולמסחר כגון מלאכה נקיה וסדנאות, משרדים, חנויות או מרכז מסחרי בהיקף שלא יעלה על 1,100 מ"ר, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, שבילים ודרכי גישה, חנויות, מתקני משחק. תותר תחנת תדלוק בתא שטח 101, ע"פ היתר בניה מאושר המתיר זכויות בניה של 420 מ"ר. כל היתר בניה ו/או שינוי בזכויות הבניה לתחנת התדלוק יתבצע בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור.

4.4	מסחר ותעסוקה
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. למתחם תחנת התדלוק תוכן תוכנית בינוי מחייבת בה יסומנו: תוואי כניסה ויציאה, שטח חניה, מיקום משאבות הדלק והמבנים המבוקשים. תוכנית הבינוי תפרט את חומרי הבינוי והפיתוח הסביבתי. תוכנית הבינוי תכלול סדרי תנועה ע"י מהנדס תחבורה ותאושר ע"י הועדה המקומית והמשרדים: הגנת הסביבה ותחבורה.</p> <p>אישור זכויות בניה לשימושים מסחריים, יהיה בכפוף למגבלה של עד 1,100 מ"ר בתא השטח.</p>
4.5	תעשיה ומשרדים
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>שטח התעשיה והמשרדים מיועד בחלקו לצורכי הישוב ובחלקו לצרכים האזוריים.</p> <p>מיועד למבני תעשיה מלאכה ומשרדים שעניינם תעשיה ומתן שרותים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, מחסנים, שבילים, רחבות פריקה וטעינה, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, מתקנים סולאריים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10, אולמות תצוגה וחנות המפעל, פאב והסעדה.</p> <p>לא ימוקם מבנה תעשיה חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגרשים למגורים. לא תותר הקמת תעשיה העלולה להוות מקור זיהום ו/או מטרד לסביבה.</p> <p>בתחום יעוד קרקע זה, יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>לא יותרו שימושים מושכי קהל בסמיכות לחומרים מסוכנים.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>- על אזור התעשיה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשיה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>- במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.</p> <p>- הכשרת / 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 להגנת הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשיה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p> <p>הוראות כלליות - הגנת הסביבה:</p>



4.5	תעשייה ומשרדים
	<p>כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.</p> <p>- 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 לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים הגנת הסביבה ובריאות ובהתאם לחוק העזר לביוב על הרשות המקומית.</p> <p>- פסולת גושית (מוצקת) : הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>- רעש : בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>- איכות אוויר : תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בחוק אוויר נקי התשס"ח 2008.</p> <p>- חומרים מסוכנים : כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס. טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש.</p> <p>- פסולת רעילה : תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה :</p> <p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה לאקויפר.</p> <p>מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.</p>
ד	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים להוצאת היתר בניה :</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הקמת והפעלת מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים מאזור התעשייה.</p> <p>תוכנית הניטור תכלול :</p> <p>- הגדרת אתרי הדיגום- יידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה.</p> <p>- מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).</p> <p>- תדירות הדיגום מי הנגר ידגמו בארוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי הנגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.</p> <p>- פרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור לנחל.</p> <p>- ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

תעשייה ומשרדים	4.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי										
4	4	4	35	1100	220	880	2000	מסחר	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	35	5055	1011	4044	2000	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
3	3	3	3	250 (1)		250	160	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
4	4	4	45	25027.83 (2)	5005.56	20022.27	1000	תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים	
		5 (4)	23 (3)							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

- גובה מקסימלי של מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

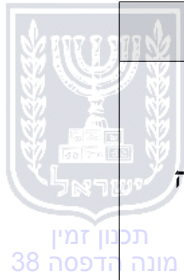
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח לבינוי ביעוד זה לא יעלה על 250 מ"ר בכלל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית אפיקים/ג/18453 (למעט מקלטים ומתקנים הנדסיים).
- (2) סה"כ זכויות הבניה ביעוד זה לא יעלה על הקבוע בתכנית ג/18453.
- (3) כולל הקומה הטכנית.
- (4) + קומה טכנית.

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות פיתוח
	<p>הוראות נופיות - פיתוח סביבתי:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים פתוחים עם טיפול אינטנסיבי שטחים ציבוריים, מעברים ציבוריים, חניות, הכניסה לישוב, שטחים פתוחים, באזור המסחרי. גינון הצמחיה תכלול: עצים, דשאים, צמחי כיסוי ושיחים תוך שמירה על נוף פתוח. תותר הקמת מתקני משחק, ריהוט גן, פיסול סביבתי וכיו"ב. שטחים פתוחים עם טיפול אקסטנסיבי שטחים המתוחזקים ברמה מינימלית עליהם נמנים: שטחים פתוחים באזור השירות והמלאכה, סביב הישוב, באזור המשק והתעשייה, שטחי חיץ. הגינון הצמחייה תכלול שיחים וצמחי כיסוי לשם הצללה והסדרת מפגעים סביבתיים ויזואליים. כבישים לאורך הכבישים/ דרכים ינטעו עצי צל חסכוניים במים. הכניסה לישוב אזור הכניסה יאופיין בעצים המאפיינים את אפיקים והאזור כדוגמת פיקוסים או דקלים (דקל התמר). חניות החניות יהיו מוצלות ע"י עצים. במגרשי החניה ישולבו פינות למיכלי אשפה, מיחזור וגזם. מעברים ציבוריים יהיו מלווים ע"י עצי צל, מדרכות תלווה בשיחים שגובהם לא יעלה על 1 מ'. רוחב מדרכות יהיה עפ"י היקף המשתמשים וינוע בין 1 מ' ל- 3 מ'. מחסנים, סככות אופניים, פילרים יבנו בצמוד למבנים או במקומות מוצנעים. תכנון עתידי בתוכנית הריסה/ הקמה, יש להתחשב בתשתיות הנופיות שסביב המבנה ולמזער את הנוזקים ככל שניתן. שילוט השילוט בישוב יהיה לפי אזורים מוגדרים ובאופן אחיד. צמחיה תועדף צמחיה חסכונית במים והדורשת תחזוקה מעטה תאורת שבילים, דרכים ייעשה שימוש בגופי תאורה חוסכי אנרגיה ללא רפלקטורים מזהמים. מיקום הפנסים וגובהם יתוכנן כך שלא יתחרו בצל העצים ולא יסנוורו את המגורים הסמוכים. שימור יצירות אומנות יצירות האומנות המצויות ברחבי הקיבוץ יושארו במקומן או יועתקו בזהירות מירבית לאורך צירי התנועה באזור מבני הציבור או לאורך הציר ההיסטורי. לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
6.2	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים יאפשרו שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים).</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התוכנית 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 גגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>



<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתכנון הדרכים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום ובפיקוח מעת לעת ע"י מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.</p> <p>אין לבנות בניה משמרת מים בתחום אזור התעשייה וכן באזורים בעלי פוטנציאל זיהום באזור מבני המשק.</p> <p>מערכת הניטור תוקם בהתאם לתוכנית ניטור שתאושר ע"י רשות המים.</p>	<p>6.2</p>
<p>סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.</p>	<p>6.3</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. עבור מתחמים לא מבונים</p> <p>1.1 הגשת היתר תשתיות לאישור הוועדה. ההיתר יכלול קביעת מפלסי 0.00, גובה קירות תומכים, מיקומי חניות, תכנון תשתיות ניקוז, ביוב, מים, תקשורת. תכנון סידור פינוי אשפה וכו'.</p> <p>ההיתר יאושר ע"י הגורמים הרלוונטים כגון משרד הבריאות, כיבוי אש, וכו'.</p> <p>3.2 ביצוע בפועל של תשתיות ציבוריות והגשת תכניות as made לוועדה.</p> <p>לשביעות רצון מהנדסת הוועדה</p> <p>3.3 הגשת בקשות להיתרי בניה.</p> <p>2. עבור מתחמים מבונים/מבונים חלקית</p> <p>2.1 קבלת התיחסות הישוב לנושא מיקומי תשתיות קיימות.</p> <p>2.2 במידה ואין הסדרה של תשתיות ידרש בשלב ראשון לעשות תכנון מפורט של תשתיות ציבוריות, דרכים וכו'. התכנון יוגש לוועדה לתכנון ובניה ויאושר ע"י הגורמים הרלוונטים כגון משרד הבריאות, כיבוי אש וכו'.</p> <p>2.3 ביצוע בפועל של תשתיות ציבוריות והגשת תכניות as made לוועדה.</p> <p>לשביעת רצון מהנדסת הוועדה</p> <p>4.4 הגשת בקשות להיתרי בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר בינוי מכוח תכנית זו עפ"י קונטור המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו</p> <p>2. מבנים קיימים (מבנים שלא נבנו כחוק)</p>	<p>6.6</p>

מבנים קיימים

6.6

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדות בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מידי

