

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0293829

אזור תעשייה עין שמר החלפת שטחים מ/מק/148

חיפה

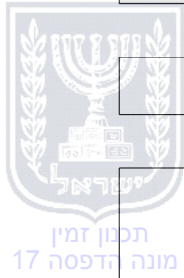
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

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

קיבוץ עין שמר יוזם התכנית במטרה להעתיק שטח תעשייה המאושר כמובלעת בתוך אזור מבני המשק של הקיבוץ אל חלקו הדרום מזרחי של אזור התעשייה באמצעות החלפת שטחים של היעודים הנ"ל מבלי לשנות שטח הכולל של כל יעוד כמוגדר בסעיף 62.א.1 לחוק התכנון והבניה.
כמו כן במסגרת תכנית זו מבוקש שינוי לקווי הבנין שניקבעו בתכנית מ/מק/359 המאושרת לאזור התעשייה כמוגדר בסעיף 62.א.4 לחוק והארכת דרך מאושרת כמוגדר בסעיף 62.א.2 לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

אזור תעשייה עין שמר החלפת שטחים מ/מק/148

מספר התכנית 351-0293829

שטח התכנית 82.245 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

מנשה-אלונה

קואורדינאטה X 201018

קואורדינאטה Y 707428

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה של קיבוץ עין שמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: עין שמר

נפה

חדרה

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
10081	מוסדר	חלק		2-4, 7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

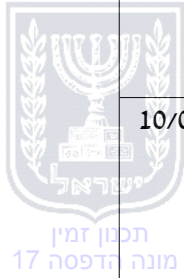
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/ 359	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 359 ממשיכות לחול.	5831	3904	10/07/2008



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				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	17/07/2016	דוד אלחנתי	28/05/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	17/07/2016	דוד אלחנתי	01/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/08/2015	אריאל פרוינד	02/08/2015		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

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 עין שמר	עין שמר	(1)		04-6374401	04-6274072	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר נע חפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין שמר	עין שמר	(1)		04-6374401	04-6274072	

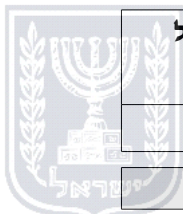
(1) כתובת: דאר נע חפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן היסוד	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6701811	02-6701925	info@kh-ua.org.il
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל (1)	30	04-8470307	04-8470268	ShimonaA@kkl.org.il
בעלים			רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	
חוכר			קיבוץ עין שמר	עין שמר	(2)		04-6374401	04-6274072	

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

(2) כתובת: דאר נע חפר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה (1)			04-9895705	04-9895707	office@la-nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הצרכת שטחים בין אזור התעשייה לאזור מבני המשק של קיבוץ עין שמר, קביעת קווי בנין, הסדרת הכיכר הקיימת והארכת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת שטחי מגרשי תעשייה ומבני משק מבלי לשנות את השטח הכולל של כל יעוד כמוגדר בסעיף 62.א.א.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ב. שינוי קווי בנין מ-3 מ' ל-0 מ' בין אזור התעשייה לאזור מבני משק ובין אזור תיירות לאזור סדנאות ושרותים משקיים (יעו"ד ע"פ תכנית מאושרת אחרת), בהתאם לסעיף 62.א.א.4. לחוק.

ג. הארכת דרך והסדרת הכיכר, בהתאם לסעיף 62.א.א.2. לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		82.245
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	32,455
-43		תעשייה - 26,941 מ"ר
		מבני משק - 1,886 מ"ר
		תיירות - 2,302 מ"ר
		סדנאות ושרותים משקיים - 1,283 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.2 טבלת שטחים**

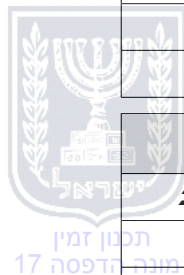
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור סדנאות ושרותים משקיים	4,277.94	5.20
דרך מאושרת	4,386.5	5.33
מבני משק	5,893.72	7.17

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תיירות	7,818.97	9.51
תעשייה	59,868.34	72.79
סה"כ	82,245.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,386.5	5.33
דרך מוצעת	145.8	0.18
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,277.94	5.20
מבני משק	5,893.72	7.17
תיירות	7,673.17	9.33
תעשייה	59,868.34	72.79
סה"כ	82,245.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	מיועד להרחבת ופיתוח המפעלים הקיימים-סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה-הכל בהתאם לתמ"מ 6. השימושים באזור זה יעמדו במגבלות המפורטות בסעיפים 6.3 ו-6.4 להלן. באזור זה תתאפשר חלוקה ע"פ תכנית בינוי שתוכן לכל שטח התעשייה ותאושר ע"י הועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי יהיה 5 דונם.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיף 6.2 ו-6.3 שלהלן.
ב	איכות הסביבה ראה סעיף 6.4 שלהלן.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח (ע"פ טבלת ההצבה של משרד החקלאות), מחסני אספקה, מבני אחסנה, מוסכים וסככות לציוד חקלאי, סדנאות ובתי מלאכה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול. לא יותר איכסון פתוח מחוץ למבנה של חומרים העלולים לזהם מים עיליים ומי תהום.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיף 6.2 ו-6.3 שלהלן.
ב	איכות הסביבה ראה סעיף 6.4 שלהלן.
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	מיועד לפיתוח, שימור והפעלה של אזור ה"חצר הישנה" של עין שמר ומתחם הרכבת לפעילות תיירותית.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.5	דרך מוצעת
4.5.2	הוראות
4.6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.6.1	שימושים
	יעוד זה תואם ליעוד סדנאות ושרותים משקיים בתכנית מ/359 המאושרת. אזור שנועד למבני שרותים תומכים להתנהלות המשקית, תעסוקתית ואחזקת המגורים ביישוב. במתחם יהיו דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול. במבנים תותר פעילות שקטה ונקיה: אומנות, מלאכות שקטות, משרדי בעלי מקצועות חופשיים וכד' - להבדיל מפעילות במבנים בעלי אופי תעשייתי ומשקי.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות								
מבני משק	1	(1)	32	10	42	35	8.5 (2)	2	0	0	0	0 (3)
תעשייה	2 - 3	5000	45	15	60	45	12 (4)	3	0	0	0	5 (5)
תיירות	4	(1)	30	10	40	30	8.5		5	0 (6)	5	5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5	(1)	30	10	40	40	8.5	2	0 (7)	5	5	5

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין 0 מ' מותנה באישור תכנית בינוי שתכלול כבישים, כניסות ויציאות לשטח וחניות.

ב. יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת תואם ליעוד סדנאות ושרותים משקיים כמוגדר בתכנית מ/359 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ התשריט.

(2) גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 8.5 מ' ע"פ צרכי התפעול, באישור הועדה המקומית.

(3) כלפי שטחי התעשייה קו הבנין יהיה 0 מ'.

(4) הגובה לא כולל ארובות ומתקנים. אלו יותרו ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית וצרכים תפעוליים.

(5) כלפי הדרכים הגובלות במגרשים.

(6) כלפי תא שטח 5 הגובל.

(7) כלפי תא השטח 4 הגובל.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	כל הוראות תכנית מ/359 המאושרת ישארו בתקפן ויחולו על תכנית זו, למעט אלו המשתנות בתכנית זו.
6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	א. מידע כללי- בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים: 1. ייעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה. 2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות. 3. להיתר בניה תדרש תכנית בינוי שתפרט מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים. 4. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. מידע סביבתי: 1. זיהום אויר - אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 6.4 א. שלהלן. 2. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורים למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל. 3. חומרים מסוכנים - בהתאם למסקנות סקר הסיכונים (כנדרש בסעיף 3.6.3.3) פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתכוננים למניעת זיהום או סיכון. 4. רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש. 5. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. 6. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל או לדרכי ניקוז המתנקזים לתעלות ניקוז ולמי תהום.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להיתרי בניה, בכל היעודים הכלולים בתכנית זו, יהיה הגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז. ב. תנאי להיתר בניה באזורים למבני משק ותעשייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

ג. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק יהיה התקנת מערכת התראה לגלישה לתחנת שאיבה ראשית אשר תתריע לרשות המתחזקת את התחנה (כיום- הקיבוץ).

ד. תחנת שאיבה ראשית תחובר לגנרטור חירום של מכון החליבה הסמוך (כ- 70 מ' מתחנת השאיבה).

ה. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק הינו השלמת מט"ש עין שמר המשודרג, הפעלתו וחיבור היישוב אליו וכן השלמת תכנית ביוב מפורטת לישוב ואישורה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת והסדרת פתרונות הניקוז לפי סעיף 3.4 בתכנית מ/359.

ז. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצות דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך לכל מתחם ביצוע.

ח. כל תכנית פיתוח לבניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים ומבני משק תלווה בתכנון ושדרוג תשתיות מים וביוב ביישוב הוותיק באישור משרד הבריאות וכן קביעת סדר עדיפויות לביצוע.

ט. הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבנה באזור התעשייה

1. עמידה בהוראות כל דין

לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעשייה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.

2. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בנייה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.2 שלהלן, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.

איגוד ערים ראשי, לאחר שבדק את המידע בסעיף 6.2 ובסעיף 6.4 א. להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.

3. חומרים מסוכנים

בקשה להיתר בניה לעסק/בית מלאכה/מפעל הצורך, מייצר, מאכסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.

4. קו בניין 0 מותנה באישור תכנית בינוי שתכלול כבישים כניסות ויציאות לשטח אזור התעשייה ברקע המצב המוצע.

5. היתר להסטת הנחל או אישור רשות ניקוז למבנים הגובלים בתוואי הנחל.

י. הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבני משק

הבקשה להיתר בניה תראה את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ובין השאר פתרון



6.3

תנאים למתן היתרי בניה

לשפכים ולפסולת, אמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, זיהום נגר ומי תהום על ידי תשטיפים, שפכים או חומרים אחרים ומניעת הגעתם לנחל או לדרכי ניקוז אחרות, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

יא. אישור רשות הניקוז יהיה תנאי להיתר בניה מתוקף תכנית זו.

יב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תשריט איחוד וחלוקה תואם תב"ע וביטול זכות המעבר הרשומה בנסח טאבו של חלקה 4 "זיקת הנאה לזכות מעבר דרך חלקה 2".

יג. כל תכנית פיתוח לבניה למבנים חדשים ולהחבות של מפעלים ומבני משק תלווה בתכנון ושדרוג תשתיות מים וביוב ביישוב הותיק ובאישור משרד הבריאות וכן קביעת סדר עדיפויות לביצוע.

6.4

איכות הסביבה

א. הוראות ומגבלות סביבתיות לשימושים באזור התעשייה על השימושים באזור התעשייה יחולו המגבלות המפורטות להלן:

1. זיהום אוויר-תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים. (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TALUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאים).

2. ריח - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.

3. שפכים - איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא-שפכי תעשייה.

השפכים התעשייתיים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל.

4. חומרים מסוכנים- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח ע"פ דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום המפעל.

5. ניקוז - תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב ואמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.

6. אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.

7. רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים- (רעש בלתי סביר)- 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).

ב. הוראות ומגבלות סביבתיות למבנה משק ותעשייה:

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שפורטו לעיל.

בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים.

אמות מידה ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:

פסולת מוצקה-(גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בהפסדים.

בכל מקרה לא יאושר אחסון פסולת אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

חניה	6.5
מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.	
חשמל	6.6
אספקת החשמל תהיה על ידי חברת החשמל. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח גבוה ומתח נמוך- תת-קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. בתיאום עם חברת חשמל. אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח. -איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: -לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים הפורטים מטה מקו אני משוך 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 אווריריים 1.5 מ'. מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. -במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. -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. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. -המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים : א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).	

פינוי פסולת, פסולת בניין ועפר ומחזור :

1. תוגש תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס הוועדה המקומית אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים (תוך עמידה בהוראות "חוק המחזור") שתכלול תכנון מערך מתקדם לפינוי, אצירה, דחיסה ושינוע של פסולת ומרכיבי מחזור המתבסס על פינוי מקומי ומרחבי.

2. פסולת בניה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזור, על פי קביעת הרשות המקומית.

3. פסולת עפר ובניין תפונה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה, כמפורט בסעיפים הבאים.

4. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה(היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :

א. קבלת הערכה של כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה 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 סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

5. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה :

א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה בפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.

6. כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבניה אחרת שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה בהם עולה על 500 מ"ר, יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

7. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן :

6.8

פסולת בניין

- א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או ההריסה מבעל ההיתר לפני הוצת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה לכמות המוערכת (פחות או יותר), לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.8.
- בכל מקרה שבהיתר בניה יתברר חוסר איזון בין חציבה ומילוי, יוצג בהיתר הבניה פתרון להעברת עודפי חציבה ומילוי.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.9

תשתיות

- א. ביוב
כל מגרש המיועד לבניה יחובר למערכת ביוב מרכזית של הישוב המחוברת למט"ש עירון.
- ב. מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום והאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המוא"ז.
- ג. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ע"ג תכנית ניקוז שתערך ע"פ עקרונות והנחיות נספח הניקוז וההוראות להלן לגבי ניקוז משמר נגר ותקבל את אישור מהנדס המוא"ז ואת אישור רשות הניקוז האזורית.
- תכנית הניקוז תתייחס גם לנושאים הבאים :
1. התוויה מדייקת של מובלי הניקוז
 2. הפעולות הנדרשות להסדרת נחל עירון כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית.
 3. הוראות לניקוז משמר נגר :
- 3.1. בשטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. תהיה הפרדה ממערכת הביוב
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- 3.2. באזור התעשייה-ההוראות האמורות לעיל יבחנו מחדש בשלב היתר הבניה לגבי אזור

6.9

תשתיות

התעשייה ומבני משק, שם קיים חשש מזיהום מי תהום כתוצאה מקרקע מזוהמת.

3.3. בדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. תכנית זו אינה מכשירה מבנים שנבנו ללא היתר. עם אישורה ובמידה שיעמדו בהוראות תכנית זו ניתן יהיה להכשירם ע"י הכנה ואישור היצר בניה כחוק.

6.11

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.12

הריסות ופינויים

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, בעת הגשת היתר בניה למבנה מוצע באתר בו מופיע מבנה להריסה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

