

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0920496

אפק-הסדרי תנועה וחילופי שטחים באזור התעשייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
חבל אשר
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 ועדה מקומית, לצורך הסדרת גישה וייעודי קרקע באזור התעשייה באפק. תוכנית זו מסדירה גישה נוספת לכניסה לשטח אזור התעשייה ע"י הצרחה בין שטחים והסטת אזור בית העלמין דרומה.

בנוסף מבצעת התכנית את הפעולות הבאות:

1. הסדרת קווי בניין באזור מבני המשק לצורך הסדרת חממות לאחסנה.
2. שינוי גובה באזור התעשייה מ- 10 מ' ל-13 מ'.

תכנית זו הינה מתוקף סעיפי החוק:

- א. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1
- ב. הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2
- ג. קביעה/שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4
- ד. קביעת/שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אפק-הסדרי תנועה וחילופי שטחים באזור התעשייה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

201-0920496

מספר התכנית

47.184 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) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	211989
קואורדינאטה Y	749692

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אפק

נפה

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
10159	מוסדר	חלק		4, 10
10499	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2. 9. הוראות תכנית תממ/ 2 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
16/09/2013	232	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16357 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16357
10/11/1997	278	4583	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8322 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8322



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת סקר עצים	14: 07 08/06/2021	מיכל דור לוי	08/06/2021	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח קומפילציה מצב מאושר ומוצע	08: 59 08/07/2021	מיכל דור לוי	08/07/2021	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח עצים	10: 47 08/07/2021	מיכל דור לוי	08/07/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	15: 12 28/07/2021	מיכאל שמיס	28/07/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		08: 24 08/07/2021	מיכל דור לוי	08/07/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 אפק	אפק	(1)		04-8784222	04-8741401	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מטה אשר.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל (1)			04-6558211	04-6453273	

(1) כתובת: קריית הממשלה נוף הגליל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי		דור אדריכלות ותכנון ערים	כפר תבור	קורנית	12	04-6444036		michal@dor-arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נוף הגליל (1)			04-6470982		mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד 15140.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 גישה נוספת לכניסה לשטח אזור התעשייה ע"י הצרחה בין שטחים והסטת אזור בית העלמין דרומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1

ב. הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2

ג. קביעה/שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4

ד. קביעת/שינוי גובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2001, 2002
מבני משק	701
שטח ציבורי פתוח	543
דרך מאושרת	1018
דרך מוצעת	500
חניון	613, 622
בית קברות	710
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	3006, 3011

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבני משק	701
להריסה	מתקנים הנדסיים	2001
להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	3011
תחום השפעה	בית קברות	710
תחום השפעה	דרך מוצעת	500
תחום השפעה	מבני משק	701
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	2001, 2002
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	543
תחום השפעה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	3006, 3011

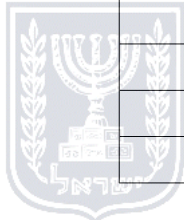
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	2,540	5.38
דרך מאושרת	740	1.57
חניון	3,270	6.93
מבני משק	5,186	10.99
מתקנים הנדסיים	2,170	4.60
שטח ציבורי פתוח	5,635	11.94
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	27,640	58.58
סה"כ	47,181	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,544.47	5.39
דרך מאושרת	740.51	1.57
דרך מוצעת	4,694.27	9.95
חניון	2,455.02	5.20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.69	4,101.85	מבני משק
4.60	2,168.13	מתקנים הנדסיים
6.02	2,841.79	שטח ציבורי פתוח
58.57	27,637.98	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	47,184.01	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תא שטח 2001 תכליות: מערכת טלוויזיה ורדיו בכבלים, הכוללת: אנטנות וצלחות לשידור וקליטה מלוויינים ומשידורים מקומיים. מתקני עזר ותשתית, כולל מבנים הדרושים לקיום תקין ורציף של הפעילות התקשורתית, לרבות משרדים, מחסנים, אולפן ומוקד שידורים, שבילים להולכי רגל, דרכי גישה, רחבות וחניות. תא שטח 2002 מיועד לתחנת סניקה וביוב.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות בניה ומגבלות באזור זה, כמתואר בטבלה בפרק 5.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	ישמש למבנים ופעילויות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך, סככות, מחסנים, בתי מלאכה, מבנים ומתקנים לדירוג וגידול בעלי חיי, מבנים לייצור מזון לבע"ח, גנרטור, מתקן סניקה לביוב וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית, חניה לכלי רכב כבדים, משאיות.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח או מתקני סניקה לביוב, במרחק הקטן מ-50 מ' לכל מבנה מגורים. השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו ע"פ ההוראות בפרק 6.4. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: הגנת הסביבה והבריאות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, מקלטים, פינות ישיבה, מתקנים הנדסיים שכונתיים (כגון: תחנות שאיבה לביוב ותחנת השנאה), נקודות איסוף אשפה וגזם, מעבר קווי תשתיות תת-קרקעיים, מעבר כלי רכב וחניות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתר ביצוע עבודות פיתוח יינתן בכפוף לתכנית פיתוח לכל המתחם באישור ועדה מקומית.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מיועד לדרכים, חניות, שטחי גינון, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, שלטי הכוונה וביתן לשומר. לא תותר חנית משאיות.
4.4.2	הוראות

4.4	דרך מאושרת
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים מיועד לדרכים, חניות, שטחי גינון, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, שלטי הכוונה וביתן לשומר. לא תותר חנית משאיות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.
4.6	חניון
4.6.1	שימושים באזור זה תותר חניה לכלי רכב, שטחי גינון, מעבר תשתיות, תאורת רחוב, שילוט והכוונה וסככות צל.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח אזור המיועד לחניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל מתחם החניה באישור מהנדס ועדה מקומית. לא תותר חנית משאיות.
4.7	בית קברות
4.7.1	שימושים באזור זה יותרו שימושי קבורה כמתואר בתמ"א 19 לרבות סככת הספדים, סככות צל, שירותים, בית טהרה, מחסן גינון, פיתוח השטח.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בניה ופיתוח באזור זה, יהיו על פי תכנית מפורטת, בכפוף להנחיות והוראות תמ"א 19.
4.8	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
4.8.1	שימושים מיועד להקמת מפעלי תעשייה ואחסון. תותר בו הקמת מבנים ומתקנים תעשייתיים. משרדים, מלתחות, חדרי עבודה, חדרי שירות לעובדים כולל הסעדה. חניה לכלי רכב כבד.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר הקמת מבנים לשימושים של אולמות ייצור, מחסנים תעשייתיים ומתקנים הנדסיים במרחק הקטן מ- 50 מטר מגבול מגרשי המגורים הקיימים והמוצעים. סה"כ שטחי המסחר בתחום אזור זה לא יעלה על 800 מ"ר.



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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי						
				2	15	40	50	50%	10%	40%	4000	701	מבני משק
(2)	(2)	(2)	(2)	3	10 (1)	33		600	100	500	1800	2001	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	7	7	7%	2%	5%	370	2002	מתקנים הנדסיים
(4) 5	3	3	3	1	4			(3) 90	20	70		543	שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)	(2)	2	14	45		9822.04	2946.61	6875.43	2000	3006	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	14	45		11177.96	3353.39	7824.57	2000	3011	תעשייה ותעשייה 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:

תשריט מחייב לעניין קווי הבניין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למבנים 10 מטר ולאנטנות 40 מטר..

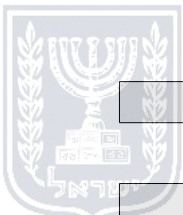
(2) על פי תשריט.

(3) זכויות הבניה בשצ"פ הן עבור כל היעוד בשטח תכנית ג/16357 ושטח תכנית 201-0920496 ולא עבור תא שטח בודד. בכל מקרה בו יש סתירה בין הטבלה לתשריט בנושא קווי הבניה- התשריט קובע..

(4) קו הבניין הקדמי יהיה 5 מ', במידה ולא צוין אחרת ברוזטה של דרך צמודה, במקרה זה, קו הבניין המצוין ברוזטה הוא שיקבע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות בניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
6.2	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה ובהתאם לנספח החניה.
6.3	איכות הסביבה
	<p>בנושא אישורי תעשייה</p> <p>הגדרות:</p> <p>א. מפגע סביבתי- מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, אשר חורג מן המותר הוראות דיני הסביבה, להוות מטריד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.</p> <p>ב. רשות סביבתית מוסמכת- המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. אזור תעשייה- ישמש להקמת מבנים לתעשייה ומלאכה לסוגיה וכן שימושים נלווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד. אזור מבנה משק- ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ושרותים נלווים.</p> <p>ה. מפעל- כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.</p> <p>ו. שאלון סביבתי- מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור ודרכי פליטה לסביבה.</p> <p>יעוד שטח לתעשייה ותעסוקה:</p> <p>א. על אזור התעשייה ותעסוקה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה והבריאות.</p> <p>אזור התעשייה המסומן בתכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.</p> <p>ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.</p> <p>ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. 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.</p> <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה:</p>

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה, לאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבור עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טקסטיל אשפרה מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

הוראות כלליות- איכות הסביבה באזור התעשייה :

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים מעבר לתקן המותר. 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 בהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, הכל באחריות יזם התכנית.

ד. איכות אויר :

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 המפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.

ו. פסולת רעילה :

תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

הוראות למתן היתרי בניה ורישיון עסק באזור תעשייה :

א. היתר בניה :

1. היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורט בה יצוינו בין היתר : שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אכסון סגור ופתוח, אזור פריקה, טעינה וחניה.

2. כמו כן ידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

3. חזות המפעל- פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

4. שלבי הקמה/ ביצוע- לוח זמנים.

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 בניה 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.

ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

6.3

איכות הסביבה

אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית

6.4

איכות הסביבה

בנושא מבני משק

הגדרות :

א. מפגע סביבתי- מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, אשר חורג מן המותר הוראות 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. אזור מבני משק- ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ושרותים נלווים.
 ד. מפעל- כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
 ה. שאלון סביבתי- מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור ודרכי פליטה לסביבה.

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.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים :

א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים.

ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית : בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.

ג. מבנים ומתקנים למלאכות : נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה, מוסך וכדומה.

ד. מבנים לשירותים- מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכו'

ה. מתקנים נלווים- מתקנים הנדסיים- טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

2. אזור מבנה המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתאום למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימושים יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. הבקה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

3.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.

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

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

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

3.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.

ניקוז- פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

איכות הסביבה	6.4
<p>שפכים- תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>פסולת מוצקה (גושית)- יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג ורכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסידים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3.6 רעש- בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p> <p>3.7 איכות אוויר- תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף, כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.</p> <p>3.8 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.</p> <p>3.9 אחסון דלקים- משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.</p> <p>במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p>	



חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינן היתר בניה לשימושים כגון מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו. 7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.. 10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. <p>ג. "מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (בהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970). בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם".</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות</p>	



<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
<p>6.6 ניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מי נגר עילי היוצאים אל שמורת אפק יעברו דרך מתקני שיקוע סחף שימוקמו מזרחית לכביש הכניסה. מי נגר עילי היוצאים אל נחל אפק משטח מבני משק יהיו נקיים ובמידת הצורך יותקנו מתקני קדם לניקוי.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו')</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עבודות פיתוח שטח, יהיה אישור תכניות ומפרט פיתוח דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך. שמירה על מקורות מי שתיה- מגבלות בניה א. ברדיוס של 50 מטר מסביב לבאר מי שתיה, אסורה כל בניה או פעילות אחרת, למעט ביצוע מערכות תשתית עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. ב. תנאי למתן היתר בניה ברדיוס 150 מטר מסביב לקידוח- השלמת ביצוע מערכות תשתית (כבישים, ניקוז, מים וביוב), עפ"י תכניות ביוב מפורטות מאושרות ע"י משרד הבריאות. לא תותר הנחת קווי ביוב ראשיים במרחק קטן מ-100 מטר מהקידוח. מערכת תאורה</p>	

<p>תשתיות</p> <p>תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת- קרקעיות.</p>	<p>6.11</p>
<p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב באזור מגן של באר מי שתייה ימוגנו על פי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות לכל המאוחר תוך 3 שנים ממועד אישור התכנית, אלא אם תבוטל הגדרתה של הבאר כמקור מי שתייה לשעת חירום.</p>	<p>6.12</p>
<p>תקשורת</p> <p>א. מערכת תקשורת בזק תהיינה בתשתיות תת- קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש. ב. מערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה תת- קרקעיות. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים ותשתיות יהיו תת- קרקעיות.</p>	<p>6.13</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1.נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2.עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p>	<p>6.14</p>





שמירה על עצים בוגרים	6.14
<p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת</p> <p>קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול</p> <p>שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי</p> <p>חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.15
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עבודות פיתוח שטח, יהיה אישור תכניות ומפרט פיתוח דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>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</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

מבנים קיימים	6.17
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. היתר לתוספת בניה במבנים קיימים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

מבנים חריגים	6.18
<p>מבנים להריסה מסומנים בתכנית במסגרת צהובה.</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

היטל השבחה	6.19
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

15 שנה

