

א-35

(12 עמודים)

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

מנשה אלונה

תכנית מפורטת מס' מ/102

לקבוץ משמרות

המהוה שינוי למש"ח 22

העורך: אדר' דני בר קמה  
א.ב. תכנון בע"מ.  
רח' סוטין 27, תל אביב  
טל: 03-5212012

תאריך 1.90  
עדכון 14.11.93  
עדכון 22.2.94  
עדכון 1.6.94  
עדכון 3.7.94  
עדכון: 24.7.94

פרק א' - הוראות כלליות

התכנית תיקרא תוכנית מפורטת מס' מ/102 לקיבוץ משמרות.  
המהווה שינוי למש"ח 22.

329.66 דונם.

כפי שסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

גוש	10100	10099	10071	10068
חלקות קיים			41, 5-1	28-15, 45, 44
חלקי חלקות קיים	49, 38, 33	33-31, 48, 43-36		23, 8, 7, 46
ליגרא חדש	33	4	41	33

מנהל מקרקעי ישראל. (בחכירת משמרות).

12 דפי הוראות בכתב וגיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 ו-1:25,000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

ו. מקומית מנשה אלונה וקיבוץ משמרות.

אדר' דני בר-קמה - א.ב. תכנון.

א. קביעת איזורים, יעדים, תכליות ושימושים.

ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות.

מתייחסת לתכנית המש"ח 22 שפורסמה למתן תוקף בי"פ 3278 מיום 5.12.85 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תוכנית זו תקבענה..

עפ"י תכנית בינוי לכל אזור, שתאושר בנפרד ומראש ע"י ועדה מקומית לתכנון ובניה (להלן הועדה המקומית).

1. שם וחלות

2. שטח התוכנית

3. גבולות התכנית

4. גושים :

5. החלקות הנכללות:

6. בעל הקרקע

7. מסמכי התכנית

8. יוזמי ומגישי התכנית

9. מתכנן התכנית

10. מטרות התכנית

11. יחס לתכניות אחרות

12. מתן היתרי בניה

פרק ב' - הגדרות ופירושים

1. כללי

פירוש מונחים והגדרות בתכנית זו יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. ותקנותיו אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה.

3. מהנדס

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה אלונה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

4. אזור שמושי הקרקע

שטח הקרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, הכל כמפורט בפרק ג', לשם עיון אופן השימוש המותר בקרקע ואשר לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, תנאים, הגבלות או הנחיות.

5. בניני משק חקלאיים

בנין, מבנה או מתקן המשמש למטרות חקלאיות, לייצור חקלאי ו/או לטיפול או החזקת בעלי חיים כגון: לול, רפת, חממה, מתבן, מחסן לתוצרת חקלאית, בור תחמיץ וכיוצ"ב.

6. קו בנין

קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחר אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורט אחרת בתכנית זו.

פרק ג' - תכליות ושימושים

(1) אזור מגורים ושרותים קהילתיים

מיועד למגורים, מבנים כלליים, מבני צבור וקהילה, מבני ילדים, מוסדות חנוך, ספורט, מתקני ספורט, שרותים, מבני בריאות, תרבות, דת, מועדונים, ספריות, גנים, חורשות, מדשאות, דרכים ושבילים. ככרות רחבות, מתקני מים ותשתית שטח פרטי פתוח. מחסנים, מגרשי חניה. מבנים ופעילויות הכל לרווחת אנשי הישוב.

(2) אזור מבני משק

משק חקלאי כולל דייג, מבני ומתקני משק דרכים ושבילים.

(3) אזור תעשייה

אזור המשמש לאחסנה, ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורציף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים מחסנים, דרכים, רחבות, וחניה - לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 30 מ' למבני מגורים.

(4) איזור שטח פתוח פרטי

מיועד לנטיעות, גנון ומתקני הנדסיים. לא תאושר כל בניה בשטח זה.

(5) דרכים וחניות

- א. מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.
- ב. איסור בניה - לא יקום כל בנין בשטח שהוא מקום לדרך, ולא תעשה בו כל עבודה, פרט לעבודות הקשורות עם סלילת הדרך.
- ג. רוחב דרכים ממרכז הישוב אל בניני הציבור, שכונות ובתי ילדים לא יפתח מ- 4.0 מ'.
- ד. חניות - מכסת מקומות החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983.

לוח אזורים והוראות הבניה

קווי בנין (לפי תשריט)	מס' קומות	שטח בניה מירבי בכל הקומות		שטח בניה מירבי לקומת קרקע (תכסית) סה"כ עיקרי ושרות	סימון צבע בתשריט	שטח בדונם	האזור
		עיקרי	שרות				
מרווח צד 6 מטר מרווח חזית 14 מטר	3	5%	20%	25% *	צהוב	128.58	אזור מגורים ושרותים קהילתיים
מרווח צד 4 מטר מרווח חזית 8 מטר	2	12%	28%	40% *	חום מותחם בירוק	50.2	אזור מבני משק
					ירוק מותחם בירוק כהה	3.7	אזור פרטי פתוח
מרווח צד 4 מטר מרווח חזית 8 מטר	3	20%	60%	80% *	סגול	39.90	אזור תעשיה
		-	-	-	קווים אלכסונים בירוק	70.90	אזור חקלאי
לפי תכ' מ- 23		-	-	-	רשת בירוק	5.46	בית עלמין
					פסים אופקיים בחום	6.22	דרך קיימת
					פסים אנכיים באדום	24.70	דרכים וחניות מוצעים
						329.66	סה"כ

\* אחוזי הבניה מתייחסים לכל שטח האזור המופיע באותו צבע.

פרק ד' - שונות

1. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך 2 מ' .  
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ' .  
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ' .  
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ' .

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.  
הכל בכפוף לתקנות 80 ו- 81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 1966).

2. ניקוז

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - על דעת הועדה.

3. ביוב

כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בלבד.  
הרשת תחובר למערכת האזורית.

4. מים

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים - בהתאם לתכנית.

5. סילוק אשפה

סילוק אשפה מהמיכלים במרוכז ע"י מחלקת התברואה של המועצה. לאחר סילוק מאושר כחוק, ידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיתזור ומתקני דחיסה.  
הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

6. תקשורת

יתחברו למערכת קיימת, יוכנו תכניות בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי.

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר תיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבע בתשריט או ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק העלול להגרם להם.

7. נטיעת עצים

מיקום ובניית מקלטים ועבודות בטחוניות, יבוצעו בהתאם לדרישות הג"א החלות על הישוב.

8. מקלטים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

9. הפקעות לצרכי ציבור

למרות היות דרך גישה לקיבוץ דרך ציבורית, תהיה הנהלת הקיבוץ רשאית לפקח על הכניסה לקיבוץ בשעות שזה יראה לנחוץ להבטחתם.

10. דרך גישה לקבוץ

תוך עשרים שנה.

11. שלבי ביצוע

## הוראות בנושא איכות הסביבה

### 1. שימושים מותרים

1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

### 2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

### 3. שפכים

3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי.

3.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3.3 קדם טיפול שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

3.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

### 4. אנרגיה ואיכות אויר

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.

### 5. גינון:

5.1 בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבנין מן הדרך יש לבצע גינון ונטיעות ברוחב של 5 מ' לפחות.



6. שילוט וגידור:

מהנדס הועדה המקומית יכין הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של השילוט שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט והגידור, גודלו ומיקומו.

ההנחיות יתייחסו ל:

- שילוט וגידור כללי לאזור התעשייה.

העיצוב הארכיטקטוני יהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.

7. הוראות להיתר בניה:

7.1 תכנית למערכת ביוב מרכזית:

היתרי בניה לאזור תעשייה ולאזור מבני משק ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה (לפי הוראות תמ"א 31, סעיף 15.4).

7.2 בקשה להיתר עבור מבני תעשייה ומבני משק

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

א. מידע ונתונים - כללי

א.1 - יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. עבור איזור מבני משק יש לפרט גם סוג והיקף הגידול או הפעילויות, סוגי וכמויות בעלי החיים ויעודם בתוך מבנים סגורים או בשטחים פתוחים. הפתרונות לאחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

א.2 - חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, תומרי בניה וגיימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.

א.3 - שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

ב. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

ב.1 - ניקוז השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה או למבני משק, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים ולמניעת סתימת מערכת הניקוז באזור מבני המשק.

- ב. 2 - שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל או במבני המשק, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל או במבני המשק והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
  - ב. 3 - פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
  - ב. 4 - זיהום אויר וריחות: אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל או מבני משק, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב.
  - ב. 5 - חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, או מבני משק תנאי איחסון, מיקום ונוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
  - ב. 6 - רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב, גידול בעלי חיים שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.
  - ב. 7 - בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
  - ב. 8 - איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
  - ב. 9 - פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל או מבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה

ג. הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב-שימושי:

היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

ג. 1 - שפכים:

לכל יחידה עסקית במבנה יותקן תא ביקורת נפרד לצורך בדיקת שפכים, כמו כן תנתן אפשרות להוסיף מפריד שומן לכל עסק במידה ויידרש בעתיד עפ"י סוג העסק. במבנה יתוכנן פיר מרכזי להעברת צנרת ביוב. בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם-טיפול בתצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

ג. 2 - זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, כולל פיר מרכזי וארובות במידה ותדרשנה. יונטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

ג. 3 - פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אציה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים ברי-מיחזור.

ג. 4 - בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב-תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ד. שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

ד. 1 - סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.

ד. 2 - פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונליות ביניהן.

ד. 3 - פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספיציפי.

ד. 4 - אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

ה. מגבלות עקב הקירבה לתע"ל:

בתחום רצועה של 50.0 מ' מגבולו הדרומי של מפעל תע"ל תהיה מגבלה של סוגי הפעילויות המותרות. אישורן יקבע ע"י איגוד ערים איכות סביבה חדרה במסגרת של היתר בניה ו/או רשיון עסק.

חתימות:

יוזם התכנית

המתכנן

**א.ב.תכנון**  
חברה קבוצתית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ  
פני 7

מ.מ.י.

ו.מקומית

ו.מחוזית

אחרים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה  
 תכנית נ.ע. מס' 102/N  
 הוסלף להפקדה  
 בישיבה ה' 175 ביום 25.5.79  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס המועצה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נ.ע. ת.ג.מ.  
 תכנית נ.ע. מס' 102/N  
 הוסלף לסמן חוקר  
 בישיבה ה' 7 ביום 1.11.85  
 יושב ראש הועדה  
 מהנדס המועצה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 102/N  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2646  
 מיום 24.7.80

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 102/N  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.1.90 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סגנית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 102/N  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4284  
 מיום 16.2.95