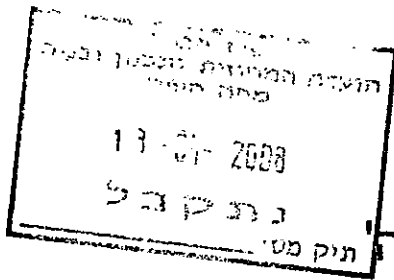


חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 'מנשה - אלונה'



תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית מנשה

תכנית מתאר מפורטת מס' מ/349

קיבוץ משמרות

יזום התכנית: קיבוץ משמרות

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

ינואר 2008

חוז: חיפה
 רחב תכנון מקומי: מנשה אלונה
 תחום שיפוט מוניציפאלי: מוא"ז מנשה
 עם הישוב: משמרות

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מ/349 תכנית מתאר לקיבוץ משמרות, שינוי למ/102 ולמש"ח 22. התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

1.2 מקום התכנית

קיבוץ משמרות

נ.צ. מרכזי* מזרח 710500 צפון 198750		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10099		36-43, 48
10100		33, 38, 49, 110, 138
10071	1-6, 41	7, 42
10068	8, 15-28, 44-45	4-7, 46

שטח התכנית

כ- 416.90 דונם (מדוד גרפית)

בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

- מינהל מקרקעי ישראל (בהחכרה למשמרות). קיבוץ משמרות, ד.נ. מנשה 37840. טלפון 04-6374611, פקס 04-6374822.
- בעלים פרטיים: ג.ט.מ.השקעות במשמרות בע"מ - גוש 10068 חלקה 8 וחלקי חלקות 4 ו-7. יזם התכנית: קיבוץ משמרות, ד.נ. מנשה 37840, טל' 04-6374611, פקס - 04-6374822
- עורך התכנית: ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון. טל' 04-9835146, פקס 04-9833704.
- תנועה ותחבורה: "תדם הנדסה אזרחית" - אינג' קובי סתת טל' 04-8577566, פקס 04-8577567 - תשתיות מים וביוב: אינג' אבי ציזל טל' 09-7399199, פקס 09-7493799.
- נספח ניקוז - אינג' אבי ציזל טל' 09-7399199, פקס 09-7493799.
- פיתוח נופי: אדריכלית נגה כרמל, 'ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ', קק"ל 4 קרית טבעון.

יחס לתכניות אחרות

- תמ"א 35 - תשריט יעודי קרקע - קיבוץ משמרות מסומן כחלק ממרקם עירוני.
- תשריט הנחיות סביבתיות - רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.
- תמ"מ 6 - התכנית תואמת את תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6 שבהליכי הפקדה. בתמ"מ מסומן קיבוץ משמרות כאזור פיתוח כפרי, השטח מצפון לקיבוץ מוגדר כשטח נוף כפרי פתוח.
- מ/23 - על התכנית יחולו הוראות תכנית מאושרת מ/23.
- תכנית מתאר מפורטת: התכנית מהווה שינוי למ/102, מש"ח 22.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 32 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:2500 - מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי - מסמך מנחה.
- ה. נספחי מערכת מים וביוב - מסמכים מנחים.
- ו. נספח ניקוז - מסמך מנחה.
- ז. נספח 1 שלביות ביצוע באזור מגורים - מסמך מחייב (בהוראות התכנית).
- ח. נספח 2 - ניתוח צפיפות מגורים (בהוראות התכנית).
- ט. נספח 3 יח"ד במתחמי מגורים לא מחולקים - מסמך מנחה (בהוראות התכנית).

תאריך הכנת התכנית

עדכון 1	ספטמבר	2003
עדכון 2	דצמבר	2003
עדכון 3	פברואר	2005
עדכון 4	אפריל	2005
עדכון 5	ספטמבר	2005
עדכון 6	מרץ	2006
עדכון 7	מרץ	2007
עדכון 8	יוני	2007
עדכון 9	ינואר	2008

הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

אזור מגורים א'

אזור מגורים ב'

שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח עם הנחיות

אזור תעסוקה מלאכה ותעשייה

אזור תעסוקה

שטח לבנייני משק

אזור חקלאי

מוסדות חינוך ובריאות

שטח למוסדות הישוב

שטח למבני ציבור

שטח ספורט

בית עלמין

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת

דרך לביטול

דרך משולבת

שצ"פ מיוחד (שדרה)

שטח צבוע בצבע כתום בהיר

שטח צבוע כתום בהיר מתוחם בתכלת

שטח צבוע ירוק בהיר

שטח צבוע ירוק בהיר ועל גביו אות בריבוע

שטח צבוע סגול בהיר

שטח סגול בהיר צבוע בפסים סגולים כהים

שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק כהה

שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק ולבן

שטח צבוע פסים אלכסוניים חום ואפור מתוחם בחום

שטח צבוע פסים אלכסוניים חום בהיר וחום

שטח צבוע חום תחום בחום כהה

שטח צבוע ירוק מותחם בחום

שטח צבוע צהוב מפוספס בקווי שתי וערב ירוקים

שטח צבוע חום

שטח צבוע אדום

שטח צבוע פסים אלכסוניים דקים באדום

שטח צבוע פסים אנכיים אדום וירוק

שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק בהיר וירוק כהה

שטח צבוע ירוק כהה
 שטח אדום צבוע בקווי רשת בשחור
 שטח ירוק צבוע פסים אלכסוניים אדומים
 קו שחור ומס' בתוך עיגול
 קו ירוק דק, מס' בתוך עיגול
 קו ירוק דק, מס' בתוך משולש
 קו סגול כהה
 קו שחור ומס' בתוך אליפסה
 קו אדום
 קו שחור עבה מקווקו
 קו כחול
 קו תכלת מקוטע
 כוכבית
 שטח צבוע פסים אלכסוניים תכלת
 קו צהוב מרוסק
 מס' ברביע עליון בעיגול
 מס' ברביע ימני/שמאלי בעיגול
 מס' ברביע תחתון בעיגול

טביל
 חניה מוצעת
 חניה מגוננת
 גבול ומס' מגרש
 גבול ומס' חלקה
 גבול ומס' חלקה פרטית
 גבול שיפוט מוא"ז מנשה
 גבול ומס' מתחם
 גבול משבצת משמרות
 גבול רדיוס 150 מ' מלולים
 גבול התכנית
 גבול תכניות מאושרות
 מכלול לשימור
 מבנה לשימור
 מבנה להריסה
 מס' דרך
 קו בניין מדרך
 רוחב זכות הדרך

1.11 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח %	שטח בדונם	שטח %	שטח בדונם	
-----	-----	34.64	144.42	זור חקלאי
9.15	38.17	30.09	125.45	זור מגורים א'
22.41	93.47	----	---	זור מגורים ב'
5.05	21.06	10.34	43.12	זור תעסוקה מלאכה ותעשייה
3.63	15.13			זור תעסוקה
4.54	18.91	12.58	52.43	שטח לבניני משק
5.06	21.08	----	----	נסודות חינוך ובריאות
1.83	7.63	----	----	שטח למוסדות הישוב
5.66	23.58	----	----	שטח למבני ציבור
11.22	46.8	0.57	2.36	שטח ציבורי פתוח
3.66	15.25			שטח פ' מיוחד (שדרה)
3.62	15.09	9.4	39.19	דרך קיימת או מאושרת
9.19	38.31	----	----	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
6.63	27.63	----	----	דרך משולבת
-----	-----	0.9	3.77	תעלת ניקוז
0.09	0.36	----	----	חניה מוצעת
2.59	10.81	-----	-----	חניה מגוננת
2.59	10.79	----	----	שטח ספורט
1.48	6.16	1.48	6.16	בית עלמין
1.6	6.68	-----	-----	שביל
100	416.9	100	416.9	סה"כ שטח התכנית

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 עיקרי התכנית

- ❖ התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים.
- עריכת תכנית כוללת לקיבוץ משמרות, לצורך הסדרה תכנונית של המצב הקיים והמאושר ולצורך הרחבת הקיבוץ.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטחי מגורים להרחבת הקיבוץ ע"פ הקבולת האפשרית בתמ"א 35 (345 יח"ד)
- ארגון והגדרה מחדש של שטח המחנה (שטח הבינוי הקיים).
- הגדרת שטח למגורי חברים ושרותי קהילה.
- הגדרת שטח להרחבה למגורים.
- הגדרת שטח למבני ציבור וקהילה.
- הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים ושצפ"ם מיוחדים (במקום הגדרת שטחים פרטיים)
- שינוי מערך הדרכים; כביש הכניסה לשוב, דרכים וחניות.
- הסדרת השטחים לתעסוקה בשוב.
- קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, קביעת זכויות והוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת שלביות ביצוע התכנית

2.2 מטרות התכנית

התכנית קובעת שטח למגורים, ומאפשרת את הרחבת הקיבוץ בכ-168 יחידות דיור דו משפחתיות (84 מגרשים), בנוסף לאזור המגורים הקיים שהקיבולת בו מאפשרת כ-177 יח"ד (95 באזור מגורים א' ו-82 באזור מגורים ב'). סך הכל 345 יח"ד, שהקמתן תהיה על פי השלביות המוגדרת בנספח 1.

ארגון והגדרה מחדש של יעודים בשטח ה'מחנה'

התכנית משנה ומסדירה את שימושי הקרקע בשטח הבנוי, בין השאר מפורטות הוראות בניה, קביעת/הגדלת צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים, דרכים חדשות ושטחי חניה.

הפרדה בין שימושים

התכנית מסדירה את הקונפליקטים ומפרידה בין שימושי קרקע מטרידים (מבני משק ומלאכה) לבין אזורי המגורים ומוסדות הציבור.

דרכון ושיפור מערכת התנועה
 התכנית משנה ומסדירה את מערכת הדרכים בקיבוץ ובשטח המיועד לבניית שכונה חדשה באופן
 שיאפשר נגישות ברכב לכל חלקי הישוב.

2. נתונים כמותיים עיקריים

מגורים

התכנית קובעת שטח למגורים ומאפשרת 95 יח"ד בתחום השטח המאושר לבנייה
 בתכנית מ/102 (שטח המחנה) ועוד 250 יח"ד במגרשים דו משפחתיים בשטח שיעודו שונה.
 בסה"כ 345 יח"ד קיימות ומוצעות.

מספר יח' דיור קיימות ומוצעות	סה"כ שטח בניה עיקרי במ"ר	עוד הקרקע
95	16,150	מגורים א'
250	43,750	מגורים ב'
	10,530	אזור תעסוקה מלאכה ותעשייה
	7,565	אזור תעסוקה
	7,560	מבני משק
	3,235	ספורט
	8,430	מוסדות חינוך ובראות
	3,815	מוסדות הישוב
	11,800	מבני ציבור

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור מגורים א'

מיועד לבתי מגורים לחברי המשק, בנים ותושבים, לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוונים, מחסנים ומתקני תשתית קיימים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, וחניות פרטיות. החניות שאינן מוצמדות למגרשי מגורים, במידה ותהיה חלוקה, תהיינה במגרשי החנייה הציבוריים.

3.1.2 אזור מגורים ב'

מיועד להקמת בתי מגורים במגרשים מותאמים לבנייה דו משפחתית.

3.1.3 שטח למבני ציבור

מיועד להקמת מבני שירות, חינוך, חברה ותרבות. האזור יכלול דרכים פנימיות, דרכי מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ושטחי חניה. השטח יהיה בר הפקעה ע"פ ס' 188 לחוק התכנון והבניה.

3.1.4 שטח למוסדות הישוב

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, מנהלה ותרבות לשירותים קהילתיים לחברי המשק והקהילה, מזנון ושרותים לקשישים ולסיעודיים לצרכי המקום, ללא דיור מוגן. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. אזור זה לא יותר להפקעה ורישום ע"ש הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ובאישור האגודה השיתופית משמרות.

3.1.5 מוסדות חינוך ובריאות

מיועד להקמת ולהרחבת פעילויות קיימות בנושאי חינוך ובריאות, כגון רפואה טבעית, חינוך הוליסטי, טיפול באוכלוסיות מבוגרות ובאוכלוסיות חריגות, ופעילות בעלת אופי דומה. האזור יכלול מבנים לסדנאות, כיתות לימוד ושרותים תומכים. באזור זה לא תותר אכסניה..

3.1.7 שטח ספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט ונופש כולל בריכת שחיה, ושרותים משלימים, כגון חנות אביזרי ספורט, מזנון, שטחי משחק, מבני חינוך גופני, חניה וגינון.

3.1.7 שטח למבני משק

השטח ישמש עבור מבנים או מתקנים המשמשים למטרות חקלאיות של המשק, לייצור חקלאי לשימושים נוספים לצרכי המשק, כגון: בתי מלאכה, מוסך, מחסנים לצידוד וכל הנדרש להפעלת משק חקלאי ושרותי תחזוקה ליישוב כולו.

באזור זה לא תותר פעילות של גידול בע"ח.

3.1.8 שטח ציבורי פתוח

מיועד לגינון חורשות, מתקני משחק מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, ומתקנים לאצירת אשפה.

בשצ"פ המסומן באות ג' יותר מעבר כלי רכב למגרשי המגורים (80-81) ו- (78-84). בשצ"פ המסומן באות א', דרומית לבית העלמין תותר חניית כלי רכב.

3.1.9 בית עלמין

ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות, בכפוף לתקנות תמ"א 19, ובהתאם להוראות תכנית מאושרת מ/23 וישמש את תושבי הישוב ובני משפחותיהם.

3.1.10 מבנה לשימור ואתר הנצחה

המבנים המסומנים לשימור - מפעל לייצור רימוני יד באזור המשקי ומגדל המים במרכז הקיבוץ, יישארו במתכונתם הנוכחית, למעט פעולות לשימור בשיתוף פעולה והנחייה של המועצה לשימור אתרים. לא יורשה שינוי אחר במבנה, למעט כזה הנדרש מסיבות הנדסיות ובטיחותיות, וזאת בתאום עם המועצה לשימור אתרים.

על האנדרטה בקיבוץ יחולו הוראות תמ"א 29 לאתרי הנצחה במחוז חיפה והיא תשמר בהתאם לתמ"א. לא תותר כל בנייה/ סלילה שעלולה לפגוע באתר ההנצחה הקיים בתחום התכנית.

3.1.11 אזור תעסוקה, מלאכה ותעשייה

בחזית הפונה לכביש הכניסה למשמרות יותרו השימושים שהוגדרו בתכלית 'תעסוקה' ובכפוף למגבלות הסביבתיות של אזור זה (סעיף 4.2.1). בשאר האזור יותרו שימושים של מלאכה ותעשייה בכפוף

למגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 4.2.2.

הריסת מבנה הטרנספורמציה באזור תעסוקה, מלאכה ותעשייה תעשה רק לאחר

ביצוע פתרון חלופי.

3.1.11 אזור תעסוקה

מיועד לפעילויות תעסוקתיות שקטות שאינן גורמות מטרדים סביבתיים למגורים כגון בתי תוכנה, משרדי הנדסה, מכוני צילום והעתקות אור, מכוני גרפיקה, מכוני רפואיים ועסקים אחרים ללא פליטת מזהמים או גרימת מטרדים סביבתיים, ובכפוף למגבלות הסביבתיות המפורטת בסעיף 4.2.1 בהוראות התכנית.

3.1.13 שצ"פ מיוחד (שדירה)

שטח המיועד לגינון ולנטיעת עצי שדרה, כדוגמת השדרות הקיימות בקיבוץ, השטח יאפשר פיתוח שבילים להולכי רגל ו/או אופניים בהתאם להנחיות התכנון הנופית המפורטות בנספח הנופית. לא תתאפשר בניית מבנים או מתקנים שיפגעו ברציפות השטח.

3.1.14 שביל

מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות.

3.1.15 דרך משולבת

דרך ציבורית המקשרת בין אזורי המגורים לדרכים הראשיות, הכוללת: מעבר לכלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, מעברים לאופניים, מעברים לעגלות רחבות, גינון וחניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת 'דרך'. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

3.1.16 הדרך קיימת/מוצעת

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.

3.1.17 חניה מוצעת

שטח מיועד לחנית רכב כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

3.1.18 חנייה מגוננת

שטח מיועד לחניית רכב באזור התעשייה, בשילוב שטח מגון ונטיעות. הכניסה הקיימת למפעל תע"ל תשאר בתוקפה כל עוד לא יבוצעו הכניסות החלופיות לאזור התעסוקה מצד דרום ומערב.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מינימלי (במ"ר)	מגרש	קווי בניין ¹			שטח בניה מרבי באחוזים (או במ"ר) ל"ח"ד) ²				מתחת למפלס	גובה המבנים	שם האזור (שימושים עיקריים)
			קדמי	אחורי	צדדי	תכנית אחוזי בניה ³	סה"כ אחוזי בניה ³	תכנית אחוזי בניה ³	שימוש שטחי ⁴			
מגורים א'	350 מ"ר		5	4	4/0	205 מ"ר	150 מ"ר	35 מ"ר ⁵	170 מ"ר		2	מס' קומות ²
מגורים ב' - דו משפחתי	670 מ"ר		5	4	4/0	210 מ"ר	140 מ"ר	35 מ"ר	175 מ"ר	-	2	
מוסדות הישוב	1000		5	5	5	60%	35%	10%	50%	-	2	
מוסדות חינוך ובריאות	1000		5	5	5	50%	35%	10%	40%	-	2	
מבני ציבור	1000		5	5	5	60%	35%	10%	50%			
מבני משק			5	5	5	50%	50%	10%	40%	-	2	
אזור ספורט	2000		5	5	4	40%	30%	10%	30%		2	
אזור תעסוקה מלאכה ותעשייה	5,000		10	10	10	60%	40%	10%	50%		3	
אזור תעסוקה	5,000 ⁷		10	10	10	60%	40%	10%	50%		3	
בית עלמין	בהתאם להוראות מ/23											

- 1 במבנים קיימים מרווחי הבניה יהיו ע"פ הקיים בפועל.
- 2 קומת עליית הגג לא תחשב במנין הקומות
- 3 בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה יישמרו
- 4 שטחי השירות יהיו ע"פ 3.4
- 5 שטח השירות במגרשים אשר אין להם חניה במגרש יהיה 20 מ"ר
- 6 שטח מבני המשק אינו ניתן לחלוקה
- 7 מרווח בניה מינימאלי מבתי מגורים 30 מ'

3.3.1 הוראות והנחיות נוספות

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולת בנייה בשטח התכנית,

לאחר שנתמלאו כל התנאים שמנויים להלן:

(1) תכנית בינוי למתחם לפני מתן היתרי בנייה

תוגש תכנית בינוי למתחם שלם (ע"פ נספח 1- נספח שלביות ביצוע לאזורי

מגורים) שתאושר ע"י הוועדה המקומית לפני מתן היתרי בנייה, בקנ"מ של

1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות למבנים, הסדרי

חניה, התווית דרכים, חתכים ומפלסים.

(2) תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה

להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב

לקבלת היתר בנייה.

ב. אזורי בנייה חדשים (מגורים א' וב')

ההרחבה למגורים תבנה בבנייה מרוכזת עם דגמים אחידים, או בבנייה עצמית 'בנה

ביתך', עיצוב המבנים יהיה ע"פ ההנחיות בפרק 4 להלן.

מתן היתרי בנייה למגורים בתחום רדיוס המרחק המסומן מהלולים (150 מ'), מותנה

בפינוי בפועל של הלולים.

מתן היתרי בניה למגורים חדשים מותנה בהסדרת חיבור תשתיות הקיבוץ באישור

מהנדס המועצה האזורית והבאתן לרמה שתאפשר קליטת השכונה המוצעת בשלבים,

ובהתאם למפרט תשתיות המחייב הבטחת בניית מבני ושטחי חיבור נחוצים עבור

האוכלוסיה הכוללת של הישוב.

ג. בנייני ציבור ושטחי ספורט

פיתוח אזור לבנייני ציבור ו/או שטחי ספורט יחוייב בהגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם

שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה

והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית.

ד. פיתוח דרכים, שטחים פתוחים ופיתוח נופי

1. תכנית הבינוי והפיתוח תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים

הפתוחים ציבוריים ופרטיים, ותוכן ע"י אדריכל נוף (ראה נספח נופי לתכנית זו)

2. רחובות משולבים יתוכננו בהתאם להנחיית משרד התחבורה ע"י מתכנן תנועה

ואדריכל נוף.

3. יתאפשר מעבר בשטחים פתוחים הגובלים במבני ציבור.
4. השטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו בשלבים במקביל לפיתוח מגרשי המגורים. השצפ"ים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי התכנית. שצפ"ים יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס המועצה האזורית.

3/ הוראות לאזורי מגורים

א. שטח המגרש

- שטח המגרש לא יקטן מ- 350 מ"ר לבית בודד.
- שטח המגרש לא יקטן מ- 670 מ"ר לבית דו-משפחתי.
- רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 15 מ' בבנייה החדשה.

ב. גובה בנין

לא תותר בנייה של יותר מ- 2 קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'.

הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מגובה 0.0 + של הבית (שיקבע בתוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7.5 מ' (לא כולל קירוי מדרגות ויציאה לגג).

ג. שטח הבניה המותר לשטחי שרות

גודל השטח המותר לשטחי שרות- ע"פ הטבלה לזכויות ומגבלות בניה (סעיף 3.2). שטחי השרות יכללו: חניה מקורה אחת, מחסן וממ"ד. מחסן יותר בקו בניין צדדי ואחורי, וחנייה תותר בקו בניין צידי וקדמי.

ד. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין ומעבר להם על פי חוק התכנון והבניה.

ה. מחסנים

- תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:
1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.
 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.
 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
 4. מבני עזר מלבד חניה מקורה או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תוכנית זו.

ו. חניות

- תותר הקמת חניות, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:
1. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין בקומת המסד של בית המגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
 2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
 3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים בתנאי שהחניה תבנה ל'חניה מפולשת' ללא דפנות צד. חזית מבנה החניה תבנה בנסיגה של 1.0 מ' לפחות מגבול המגרש לכיוון הרחוב. ניקוז גג החניה לא יפנה למגרש השכן.
 4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר לחנייה, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
 5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.
 6. רצפת החנייה תהיה באבן משתלבת. בחנייה פתוחה החיפוי יהיה באבן משתלבת עם מרווחים לחלחול ובהם תשתל צמחיה מתאימה.

ז. עליות גג

- יותר ניצול חלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו במניין שטחי הבנייה על פי החוק והתקנות.

3.5 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. חומרי גמר

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית. בבנייה חדשה יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

ב. מזגנים

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

ג. שלטי פרסומת

לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית, למעט שילוט מכון במידות מירביות 0.8/0.3 מ' משולב בגדר המבנה או בקיר המבנה.

ד. קולטי שמש

קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

ה. זרועות כביסה

לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים. לכל יחידת מגורים ניתן לבנות מתלה כביסה עם מסתור וגגון ברוחב תליה של 1.7 מ' לפחות.

ו. גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה כפי שתקבע בתכנית הבינוי למתחם. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.

ז. קירות תמך וגדרות

1. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש, פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו' יהיו כמפורט בנספח הנופי ויהיו חלק מהתכנית להיתר.

2. לא תותר הקמת משטח החניה. פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
3. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים (הקיר ייבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).
4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

3.6 תשתיות

א. מים

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. ניקוז

ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר. תנאי לקבלת היתר בניה, הוא הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יוגש נספח ניקוז מלא שיכלול התייחסות לסעיפים הנ"ל:

1. הגנת השכונה מנגר עילי.
2. תיעול מקומי להורדת מי הנגר דרך השכונה ומסביבה, הגדרת מיקום התוואים והתחברות למוצאים, באשור רשות הניקוז.
3. חיבור וטיפול בניקוז הפנימי בשכונת ההרחבה:
 - א. התחברות למוצאים קיימים.
 - ב. דרכים לצמצום הנגר בשכונה עצמה, מתקני קליטת נגר מקומיים וכו'.

ג. ביוב

כל מגרש המיועד לבניה פרטית או ציבורית יחובר למערכת ביוב מרכזית באמצעות חיבורי ביוב שיוכן לתחום המגרש, על פי הוראות חוק העזר של המועצה האזורית ובאישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הועדה המקומית. תכנית ביוב לשטח התכנית תתואם ותאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה (או מי מטעמו כתנאי להיתר בנייה ראשון לבנייה חדשה בתכנית). מגבלות בנושא שפכים מופיעות בסעיף הנחיות סביבתיות ופיתוח. תכניות של תחנת שאיבה פנימית ותחנת שאיבה לאזור התעשייה יועברו לאישור משרד הבריאות טרם הקמתן ושדרוגן.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 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') - 21 מ'.

2. 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ה. רשתות חשמל ותקשורת

כל רשתות החשמל והתקשורת יבוצעו כרשתות תת-קרקעיות.

ו. אשפה/ פסולת בניין

פינוי האשפה ייעשה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא תותר השארת פסולת בניה או פיזור עודפי עפר בתחום התכנית.

בזמן בניית הבתים, הכבישים ושטחי הציבור, לא תותר שפיכת פסולת או אחסון חומרי בניה על שטחים שכנים או על שטחי ציבור כלשהם. פתרון לאחסון חומרי בניה ו/או לשפיכת פסולת יתואם עם המועצה האזורית והוועדה המקומית.

מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בצירים ראשיים ובתאום עם המועצה האזורית. לא תותר הצבת

מתקני אשפה בחזית הכניסה לבתים. לא ינתן היתר בניה בשטח מגרש, אלא לאחר שיובטחו סידורי

האשפה במלואם. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות מבקש היתר לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר וכאמור בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.

4. הוראות כלליות

4.1 כללי

א. חלוקה

תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, וע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. החלוקה, על פי סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, כולל הסדרת גושים.

ב. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור בהתאם לס' 188 לחוק, יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ג. רישום

לאחר קבלת תוקף לתכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

ד. מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך 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 הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה (המבנים יסומנו ויוגדרו) - יהיה כאילו הם תואמים תכנית זו.

ה. מבנים להריסה

מבנים המסומנים להריסה בתכנית, לצורך ביצוע דרך, ייהרסו רק בעת ביצוע הדרך בפועל. הריסת מבנה הטרנספורמציה באזור תעסוקה, מלאכה ותעשייה תעשה רק לאחר ביצוע פתרון חלופי.

ו. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ז. היטל השבחה

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

ח. חניה

מקומות החניה באזור מגורים א' יהיו במקומות המיועדים לכך בתשריט ובנספח התחבורה. באזור מגורים ב' החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה במגורים א' יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ט. עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות הנובעות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ולא יראו את התכניות כמשנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

י. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

יא. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

י"ב. סידורים לנכים

ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

4.

הוראות והנחיות סביבתיות 4.2.1 מגבלות סביבתיות לשימושים באזור התעסוקה

- א. איכות אוויר - לא תותר פליטה של מזהמים באוויר.
- ב. שפכים - השפכים הנוצרים במקום יהיו שפכים סניטאריים בלבד.
- ג. ריח - לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.
- ד. רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).
- ה. מקור אנרגיה - יותר שימוש בחשמל ובאנרגיה סולארית בלבד, שימוש בסולר או בגז יותר להסקה בלבד.
- ו. פסולת - תותר רק פסולת נייר, קרטון ופסולת ביתית.
- ז. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, אלא אם כן יוכח ע"פ דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.
- ח. אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.

4.2.2 מגבלות סביבתיות לשימושים באזור תעסוקה, מלאכה ותעשייה

- על שימושים של תעסוקה בחזית הפונה לכביש הכניסה למשמרות יחולו המגבלות המפורטות בסעיף 4.2.1 לעיל. על שאר השימושים יחולו המגבלות המפורטות להלן:
- א. זיהום אוויר - תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים.
 - ב. ריח - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.
 - ג. 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. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חירום לאיגום השפכים התעשייתיים לזמן של 24 שעות במקרה של תקלה. המאגר יחובר למתקן טיפול הקדם. בכל מתקן טיפול בשפכים תעשייתיים יותקן דיזל גנרטור לשעת חירום.

- ד. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם כן יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום המפעל.
- ה. ניקוז - תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- ו. אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.

4.2.3 הנחיות סביבתיות כלליות

- א. לא יאושר בינוי במתחמים המיועדים למגורים המצויים ברדיוס של 150 מ' ממבני הלולים עד לפינויים הסופי.
- ב. כשלב מקדים לתחילת עבודות הבניה יתבצע פירוק מסודר של הסככות הארעיות הקיימות בשטח התכנית. חומרי הבנייה של הסככות יפונו מהשטח המתוכנן לבניה.
- ג. חומרים מסוכנים, במידה וישנם, יועברו לאתר סילוק לחומרים מסוכנים.
- ד. לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לזהם מים עיליים ומי תהום. הבקשה להיתר בניה תראה את האמצעים למניעת זיהום נגר ומי תהום על ידי תשטיפים, שפכים או חומרים אחרים ומניעת הגעתם לנחל או דרכי ניקוז המתנקזים למפעל מנשה.
- ה. תנאי להיתר בניה ראשון בשטחים אשר בהם היו שימושים של מבני משק ותעשייה יהיה:
1. השלמת סקר קרקע (phase II) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 2. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר הקרקע.
 3. ביצוע פינוי לאתר מאושר ו/או טיפול/ שיקום של הקרקע המזוהמת על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, באם יידרש על פי מסקנות הסקר.
- ו. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4.2.4 מתקני טלפון סלולאריים

- הקמת מתקני שידור סלולאריים בשטח התכנית תעשה תוך תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, וע"פ הוראות תמ"א 36 א' או כל תכנית שתחליף אותה.

5. הוראות לטיפול בפסולת יבשה ופסולת בניין

פינוי פסולת יבשה - לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה היתר, תנאיו ואגרות, טיפול בפסולת בניין, התשס"ה וכמפורט להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד. לא יינתן היתר לבנייה או להריסת מבנים, ללא פתרון לאתר סילוק מוסדר לפסולת גושית או פסולת יבשה אחרת, שיכלול הערכה של פסולת הבניין המשוערת והצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין לאתר מוסדר באישור נציג משרד איכות הסביבה. פינוי הפסולת ייעשה ע"י הרשות המקומית.
- ה. כל היתר להריסה של מבנה מגורים ששטחו עולה על 1250 מ"ר, או בבניה אחרת שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה ששטח הרצפה שלו עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

6. הוראות להגשת היתרי בניה ומתן היתרי בניה

6.1 הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעסוקה

הבקשה להיתר בניה למבנה תעסוקה תלווה בפרשה טכנית המפרטת את השימוש המבוקש, תוך ציון עמידה בכל אחת מהמגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 1.4.2.

6.2 הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם

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. בינוי - 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 4.2.2 לעיל.
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 6.3 ד") פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים 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 והשרותים 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
למפעלי מנשה.

6.3 הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבנה באזור תעסוקה, אזור תעסוקה מלאכה ותעשייה

א. עמידה בהוראות כל דין

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

ב. תנאי להיתר בנייה באזור התעשייה הינו סיום הקמת תחנת שאיבה משנית לביוב והפעלתה ע"פ תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תכנית לתחנת שאיבה לביוב תועבר לאישור משרד הבריאות. על תחנת השאיבה לכלול אמצעים למניעת גלישות לנחל ברקן.

ג. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בנייה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.1 או בסעיף 6.2 לעיל, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרי מסוכנים) על אותו המידע.

איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 6.1 או בסעיף 6.2 להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.

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

6.4 תנאים למתן היתר בנייה:

א. תנאי להיתר בנייה בשטחים למבני משק, ספורט, תעסוקה, תעסוקה מלאכה ותעשייה, יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

ב. לא יינתן היתר לבניית מבנים חדשים, במתחמים אשר בהם מסומנים בתשריט מבנים להריסה, ללא הריסת המבנה בשלמותו וזפינוי פסולת הבניין, כנדרש בס' 5.

ג. תנאי להיתר בניה הינו סיום ביצוע שדרוג תחנת שאיבה פנימית עפ"י תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תכנית לשדרוג תחנת שאיבה לביוב תועבר לאישור משרד הבריאות.

ד. תנאי להיתר בניה באזור התעשייה הינו סיום הקמת תחנת שאיבה משנית לביוב והפעלתה ע"פ תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תכנית לתחנת שאיבה לביוב תועבר לאישור משרד הבריאות. על תחנת השאיבה לכלול אמצעים למניעת גלישה לנחל ברקן.

ה. היתרי בנייה לשלב א' (מגרשים 19-44, 1-18) יינתנו לאחר השלמת תכנון שדרוג תשתיות מים וביוב בישוב הותיק וקביעת סדר עדיפויות לביצוע באישור משרד הבריאות ומוא"ז מנשה.

- ו. טופס אכלוס (טופס 4) לשלב א' (מגרשים 19-44, 1-18) יינתן לאחר תחילת ביצוע שדרוג התשתיות בישוב הותיק אשר נקבע לשלב א' וזאת עפ"י תכנון שאושר ע"פ סעיף ה' לעיל.
- ז. טופס אכלוס (טופס 4) לשלב ב' (מגרשים 45-84) יינתן לאחר תחילת ביצוע שדרוג תשתיות בישוב הותיק אשר נקבע לשלב ב' וזאת עפ"י תכנון וסדר עדיפויות לביצוע שאושרו בהתאם לסעיף ה' לעיל.
- ח. כתנאי להיתר בניה לכלל היעודים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח שטח מפורטת בקנ"מ 1:100 או 1:250, אשר תדרוש את אישור מהנדס הועדה. תכנית הפיתוח תכלול תכנית גבהים מפורטת עם פתרונות ניקוז, חיבור למגרשים או שטחים מסביב, מיקום ופרטי קירות, מסלעות, גדרות, רחבות מרוצפות, חניות, מדרגות וכו'. כחלק מתכניות הפיתוח יוגשו גם חתכי מגרש אופייניים, חזיתות הגדרות בהיקף המגרש קווי חשמל, מים, טלפון, תאורה, שילוט וכדומה.
- ט. לצורך קבלת היתר לעבודות הפיתוח והכבישים יש להגיש תכניות פיתוח מפורטות שהוכנו ע"י אדריכל נוף בתאום עם צוות היועצים בפרוייקט ויכללו פיתוח מפורט לכבישים ולשטחים הפתוחים לאישור מהנדס המועצה האזורית בקנ"מ 1:250. התכניות יכללו תכנית כללית, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכניות ניקוז ותכניות ריצוף.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה טיפול בפסולת יבשה ופסולת בניין לפי ס' 5.

פרק 7 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית:

חתימה	תאריך		
		קיבוץ משמרות	יזם התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
		פרטיים	בעלי הקרקע
<p>ערן מבל ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ ח.פ. ס. 51-226190-0 רמת השקל 4 ק.טבעון טל: 04-9835146</p>			עורך התכנית
			וועדה מקומית

נספח 1 שלבי ביצוע

א. כללי

הכניסה הקיימת למפעל תע"ל תשאר בתוקפה כל עוד לא יבוצעו הכניסות החלופיות לאזור התעסוקה מצד דרום ומערב.

ב. שלביות באזורי מגורים

1. במגורים א' וב' חדשים – ראה ס' 3.3 (ב') לעניין פינוי הלולים. בשלב זה ייקבעו גם סדרי העדיפויות ושלבי הביצוע של התשתיות בתאום עם המועצה האזורית.
2. בשלב מקדים ורציף יבוצע תכנון פיתוח ותשתיות למגורים במתחמים 209-211 בחלקים שאינם ברדיוס השפעת הלול, ובאזור מגורים א' כחלק משדרוג ושיפור רווחת המגורים בישוב.
3. בשלב פיתוח ראשון, ולאחר השלמת תכנון שדרוג התשתיות, וקביעת שלבי הביצוע, תפותח חטיבת הקרקע הכוללת את מגרשים 1-18, 19-44, ביצוע עבודות הפיתוח ייעשה במקביל למפורט להלן:
 - א. פיתוח דרך הגישה בכביש 8 ודרך מס' 2.
 - ב. השלמת תכנון מפורט של כל התשתיות הציבוריות באזור הותיק (לרבות מבני ציבור)
 - ג. תחילת ביצוע בפועל של שדרוג התשתיות בישוב הותיק ע"פ מיפוי הביוב בישוב הקיים, בסדר עדיפויות ובהיקף שייקבע ע"י מועצה אזורית מנשה ויאושר ע"י משרד הבריאות.
4. בשלב פיתוח שני, לאחר תחילת שדרוג התשתיות כמפורט בסעיף 3 ג', תפותח חטיבת הקרקע הצפונית (מגרשים 45-84).
ביצוע עבודות הפיתוח ייעשה במקביל לביצוע בפועל של שדרוג יתרת התשתיות בישוב הותיק שנקבעו לשלב א', ותחילת ביצוע שדרוג תשתיות שלב ב', עפ"י סדר עדיפויות ובהיקף שיסוכם עם המועצה האזורית מנשה ויאושר ע"י משרד הבריאות.
5. פיתוח חטיבת הקרקע המוגבלת ע"י רדיוס ההשפעה של הלולים תעשה מיידית עם פינוי הלולים ותשתלב בשלבי הפיתוח בהתאם לאמור לעיל ובתאום עם המועצה האזורית.
6. לא ניתן לעבור משלב לשלב לפני השלמת האמור בשלב הנוכחי.

הערות:

1. במידה ופעילות הלול תופסק בשלב מוקדם יותר ניתן יהיה להקדים את ביצוע הפיתוח והבניה באזורים המוגבלים בבנייה.
2. במהלך תכנון השלב הראשון יבוצע כאמור תכנון מפורט של שדרוג התשתיות בישוב הותיק ואומדן עלות העבודה.
3. באחריות יזמי התכנית ומוא"ז מנשה לקבוע ביצוע מדורג של פיתוח התשתיות בהתאמה להיקף יחידות הדיור שייבנו בכל שלב.

נספח 2 - ניתוח צפיפויות מגורים במשמרות

אזור מגורים א'	מס' מתחם	שטח בדונם	יח"ד קיימות	יח"ד מוצעות
<p>חישוב צפיפות: (פחת של 20% המבוסס על החלוקה העתידית הפנימית של המגרשים והצורך במעברים ושבילים פנימיים) צפיפות ממוצעת: $37.8 \times 80\% = 30.2$ (91 דירות קיימות + 4 מוצעות = 95 יח"ד) $30.2 / 95 = 0.318$ כלומר 318 מ"ר ליחידה. (צפיפות ממוצעת של 3.1 יח"ד לדונם)</p>	200	5.3	13	
	201	4.2	12	
	202	5.9	16	
	203	6.2	16	
	204	4.7	12	
	205	2.5	6	
	206	5.8	8	4
	207	1.6	4	
	208	1.6	4	
	סה"כ	37.8	91	4
			95	יח"ד סך הכל

צפיפות ממוצעת באזור מגורים א' - 3.1 יח"ד לדונם

אזור מגורים ב'

שטח ליח"ד	מס' מתחם	שטח בדונם	יח"ד מוצעות	פחת תכנוני מהשטח (באחוזים)	שטח נטו לאחר הורדת פחת תכנוני	הערות
אזור מגורים ב' (בקו הכחול מתחמים 209-221)	209	4.6	11	14%	3.9	נובע מגיאומטריה של המגרש
(הורדת פחת תכנוני מהשטח לצרכי חלוקה פנימית עתידית של מגרשים, מעברים ושבילים פנימיים) פחת ממוצע של 12.5% (נע בין 4-14% יש פירוט בעמודה לכל מתחם) $28.6 / 82 = 0.348$ (82 דירות מוצעות)	210	3.8	9	12%	3.3	"
	211	3.5	8	14%	3	"
	212	1.9	5	14%	1.6	"
	213	1.3	4	6%	1.2	"
	214	1.9	4	10%	1.7	"
	215	4.3	10	12%	3.7	"
	216	2.4	6	23%	1.8	"
	217	2	5	14%	1.7	"
	218	2.7	7	14%	2.3	"
	219	0.9	2	12%	0.7	"
	220	1.2	3	14%	1	"
	221	2.9	8	4%	(2.7%)	"
	סה"כ		33.4	82		

אזור מגורים ב' (מגרשים 1-84)	שטח כולל	סה"כ יח"ד
(84)	60.3	168
צפיפות באזור זה $60.3 / 168 = 0.358$ כלומר 358 מ"ר ליחידת דיור (הצפיפות המוצעת באזור זה הינה 2.8 יח"ד לדונם)		

סיכום:

היעוד	שטח בדונם (פחת תכנוני)	מס' יח"ד	צפיפות לדונם
אזור מגורים א'	30.2	95	3.1
אזור מגורים ב' מתחמים 209-221	28.6	82	2.9
אזור מגורים ב' מגרשים 1-84	60.3	168	2.8
סך הכל	119.1	345	2.9

(3) הצפיפות הממוצעת הכוללת בקיבוץ:
 $119.1 / 345 = 0.345$ (כלל יח"ד) (סיכום שטחי מגורים א' ומגורים ב')
 $30.2 + 28.6 + 60.3 = 119.1$
 הצפיפות הממוצעת בכל הקיבוץ = 2.9 יח"ד לדונם = 0.345

נספח 3 - יח"ד במתחמי מגורים לא מחולקים

מס' המתחם	שטח המתחם	יח"ד קיים	יח"ד מוצע
200	5.3	13	
201	4.2	12	
202	5.9	16	
203	6.2	16	
204	4.7	12	
205	2.5	6	
206	5.8	12	כולל השלמת דירות
207	1.6		4
208	1.6		4
209	4.6		12
210	3.8		9
211	3.5		8
212	1.9		5
213	1.3		4
214	1.9		4
215	4.3		10
216	2.4		6
217	2.0		5
218	2.7		7
219	0.9		2
220	1.3		3
221	2.9		7
סה"כ	71.3	87	90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנסה אלונה

תכנית ב. ע. מס' 349/א

הוספת להפקדה

מישור תכנית 101 מיום 14.11.2003

מחוזות הועדה

ישיבת ראש העיר

הודעה על הפקדת תכנית מס. 349/א
מורסמה בילקוט המרסומים מס. 5717
מיום 11.9.2007

ג.ט.מ השפעות
במשמרות לע"מ

קבלת משמרות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
החלטנו הינה לצדכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום
תכנית או לכל בעל בעין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח
ונחתם עטנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחילתנו זו באה בטקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
דעה ושי"י כל דין.
למען הפר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הברה או הדעה
בעיוס הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור וצ"ל כל דין, שכן מחימתנו
נחתם אך רק במקרה מבט תכנית.
מנהל מוקדם ישראל
4408

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 349/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.11.07 לשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 347/א
מורסמה בילקוט המרסומים מס. 5824
מיום 26.6.08