

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' מ/337 קבוץ ברקאי.
שינוי לתכנית מפורטת מ/76 ולתכנית משח/15.

1.2 מקום התכנית: קיבוץ ברקאי

1.3 התכנית חלה על הגושים והחלקות:

| מס' גוש | חלקות בשלמות | חלקי חלקות |
|---------|---------------------|------------------------------|
| 12191 | 3,10,11,14,18,19,22 | 8,9,12,13,15,16, 17,20,21 |
| 12234 | 27 | 20,25 |
| 12235 | 20 | 5,18 |
| 12237 | --- | 12,13 |
| 12238 | --- | 5 |

1.4 שטח התכנית: 704.886 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.5 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה. טל': 048630960 פקס: 048625220
וקיבוץ ברקאי טל': 046387110, פקס: 046387119.

1.6 יוזם התכנית: קיבוץ ברקאי טל': 046387110, פקס: 046387119.

1.7 מגיש התכנית: קיבוץ ברקאי טל': 638711004, פקס: 046387119.

1.8 עורך התכנית: אדריכל אסף קשטן, א.ב.מתכננים, ת.ד. 25256, תל-אביב 61251
טל': 036233777, פקס: 036233700.

1.9 יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מ/76, מש"ח/15 ומש"ח/30. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה. על שטח רצועת מוביל המים הארצי חלה תכנית מ/113.

1.10 מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית (25 עמודים). מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 2500:1. מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה וחניה. נספח מנחה. הנספח מחייב לעניין כמות החניות ולעניין פתרונות הצמתים בדרך 6353.

ד. נספח בינוי ופיתוח רעיוני לאזור מגורים א' מיוחד. נספח מנחה.

ה. נספח ביוב. נספח מנחה.

- ו. נספח ניקוז הכולל: חוברת מלל, תשריט ניקוז כללי, תשריט ניקוז להסדרת נחל עירון, תשריט אגן היקוות. נספח מנחה.
ז. סקר קרקע היסטורי שהוכן ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

1.11 הגדרות ומונחים: פירוש המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעים בחוק התכנון והבניה.

1.12 באור סימוני התשריט:

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת. | קו כחול עבה מרוסק |
| גבול מגרש מוצע | קו שחור דק |
| גבול גוש קיים | קו שחור דק עם משולשים שחורים |
| גבול חלקה קיימת | קו ירוק דק |
| מס' חלקה רשום | מספר בירוק |
| מספר מגרש מוצע | מספר בצבע שחור מוקף באליפסה |
| אזור מגורים א' | שטח צבוע צהוב |
| אזור מגורים א' מיוחד | שטח צבוע צהוב בהיר |
| אזור למבני ציבור | שטח צבוע חום תחום בחום כהה |
| שטח למוסדות ציבור | שטח צבוע באלכסונים חומים ואפורים |
| אזור לנופש וספורט | שטח צבוע תכלת טורקיז תחום בחום |
| אזור למבני משק | שטח צבוע חום תחום בירוק כהה |
| אזור תעשייה ומלאכה | שטח צבוע סגול תחום בסגול כהה |
| שטח לבית עלמין | שטח צבוע בצהוב עם רשת פסים ירוקים |
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק תחום בירוק כהה |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע בירוק |
| אזור חקלאי | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים |
| נחל ורצועת נחל עירון | פס תכלת ושוליים רחבים בירוק בהיר |
| דרך קיימת/מאושרת | שטח צבוע חום |
| דרך מוצעת | שטח צבוע אדום |
| רחוב משולב | שטח צבוע באלכסונים אדומים וירוקים |
| דרך לביטול | שטח מטויח פסים אדומים דקים |
| מספר הדרך | מספר ברבע העליון של העיגול בדרך |
| רוחב הדרך | מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך |
| קו בנין | מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך |

| מצב מוצע | | מצב קיים (לפי משח 15). | | 1.13 טבלת שטחים: |
|----------|-----------|------------------------|-----------|-----------------------------|
| אחוזים | שטח בדונם | אחוזים | שטח בדונם | יעוד קרקע |
| 9.62 | 67.810 | 26.77 | 188.671 | אזור מגורים א' |
| 12.63 | 89.007 | - | - | אזור מגורים א' מיוחד |
| 3.30 | 23.299 | - | - | אזור למבני ציבור |
| 2.84 | 19.990 | - | - | שטח למוסדות ציבור |
| - | - | 16.52 | 116.473 | אזור למבני משק |
| 6.45 | 45.444 | 4.82 | 33.985 | אזור תעשייה ומלאכה |
| 2.07 | 14.583 | - | - | אזור לנופש וספורט |
| 1.94 | 13.677 | 7.79 | 54.939 | שטח פרטי פתוח |
| 2.61 | 18.395 | - | - | שביל |
| 22.86 | 161.127 | - | - | שטח ציבורי פתוח |
| 13.06 | 92.049 | - | - | דרך מוצעת |
| 3.07 | 21.661 | 3.92 | 27.666 | דרך קיימת/מאושרת |
| - | [6.178] | - | - | דרך לביטול |
| 0.69 | 4.856 | 1.69 | 11.952 | שטח בית עלמין |
| 0.97 | 6.812 | 2.55 | 17.953 | תעלה, נחל |
| 5.80 | 40.927 | - | - | אזור רצועת נחל עירון |
| - | - | 0.48 | 3.381 | שטח לניקוז לפי תמ"א 31 א-17 |
| 12.09 | 85.249 | 35.46 | 249.886 | אזור חקלאי |
| 100.0 | 704.886 | 100.0 | 704.886 | סה"כ |

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה מחדש של ייעודי ושימושי הקרקע בשטח הבנוי של קיבוץ ברקאי וסביבתו ע"י שינויים בייעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה. שמירת רזרבה קרקעית להתפתחות היישוב ע"י הכללת שטחים חקלאיים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי ייעודי קרקע קיימים לייעודים ושימושים שונים כמפורט בתשריט.
- 2.2.2 איחוד וחלוקת הקרקע לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמת בעלים.
- 2.2.3 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת זכויות, הוראות והגבלות בניה.
- 2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור המותרות באזור מגורים א' (מתחמים א', ב', ג', ה') ל-127 יח"ד
- 2.2.6 יצירת מגרשים באזור מגורים א' מיוחד ל-223 יח"ד חד-משפחתיות (מתחמים ד', ו', ז', ח', ט').
- 2.2.7 התווייה של מערכת הדרכים והקצאת מקומות חניה,
- 2.2.8 ייעוד שטחים לצורכי הציבור.

- 2.2.9 קביעת הנחיות למבנים חורגים.
- 2.2.10 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 2.2.11 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.12 קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, שימור וניקוז.
- 2.2.13 קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

3. הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים, הוראות למתן היתרים, בניה ופיתוח:

3.1.1 אזור מגורים א':

- 3.1.1.1 באזור זה יותרו שימושים ותכליות למבני מגורים (יח"ד משפחתיות ויח"ד קטנות לדיור זמני) ולכל השימושים הנלווים כגון שטחי גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים, מצללות, חניה, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות וכיו"ב וכן מקלטים ותשתיות ציבוריות קיימות.
- 3.1.1.2 בנוסף על כמות יחידות הדיור הכוללת הרשומה לאזור זה בתשריט ובהוראות, תותרנה עד 39 יח"ד קטנות לדיור זמני, ששטח כל אחת מהן לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושירות), שלא תיספרנה במניין יחידות הדיור לפי תמ"א 35. לא יותר שיוך יחידות אלה במסגרת הליך שיוך דירות ונכסים, והן תישארנה בבעלות האגודה השיתופית ובניהולה, ללא אפשרות לפיצול, מכירה או השכרה לגורם חיצוני.
- 3.1.1.3 במקומות בהם המגרש צמוד לדרך, תותר סככת חניה לרכב. קו בנין קדמי וצדדי 0 (אפס), שטח סככה לרכב לא יעלה על 15 מ"ר.
- 3.1.1.4 היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו ע"י הועדה המקומית. התכנית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לכל בניין במתחם. תכנון המתחם יתייחס גם לדרכים ולשטחים הפתוחים המקיפים אותו.
- 3.1.1.5 תותר חלוקה למגרשים ע"פ תכנית בינוי שתוכן לכל מתחם ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.1.6 זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.
- 3.1.1.7 בכל מגרש מגורים יותר להמשיך להשתמש במבנים קיימים בהתאם לייעוד הקרקע והשימוש במצב הקיים. תנאי להוצאת היתרי בניה חדשים בכל מגרש יהיה פינוי בפועל של השימושים הקיימים באותו מגרש שאינם מותרים לעיל.
- 3.1.1.8 החניה תהיה במגרשים ובשטחים ציבוריים גובלים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה. יותרו חניות לדיירי יחידות דיור סמוכות לדרכים בלבד. לא יותרו מקבצי חניה שאינם מיועדים למגרשי המגורים הסמוכים.

3.1.2 אזור מגורים א' מיוחד:

3.1.2.1 אזור זה מחולק למגרשים עפ"י המסומן בתשריט. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סי' 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

3.1.1.9 יותרו בו השימושים והתכליות הבאים: יחידת דיור אחת לכל מגרש וכל השימושים הנלווים כגון שטחי גינון ונטיעות, ניקוז, שבילים, מצללות, חניה, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות וכיו"ב.

3.1.2.2 נדרש להקצות שני מקומות חניה בשטח כל מגרש.

תותר סככת חניה לרכב. קו בנין קדמי וצדדי 0, שטח סככה לרכב לא יעלה על 15 מ"ר.

3.1.2.3 שטח הבניה המותר המצוין בטבלה, כולל את כל המבנים במגרש.

3.1.2.4 זכויות ומגבלות הבניה יהיו על פי טבלת הזכויות והמגבלות שלהלן.

3.1.2.5 בכל מגרש מגורים יותר להמשיך להשתמש במבנים קיימים בהתאם ליעוד הקרקע והשימוש במצב הקיים. תנאי להוצאת היתרי בניה חדשים בכל מגרש יהיה פינוי בפועל של השימושים הקיימים באותו מגרש שאינם מותרים לעיל.

תנאים להיתר (ראה גם סעיף 4)

3.1.2.6 היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו ע"י הועדה המקומית.

תכנית זו תקבע את מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לכל בניין במתחם. תכנון המתחם יתייחס גם לדרכים ולשטחים הפתוחים המקיפים אותו (במתחמים ז' ו-ח' תכנית הבינוי תכלול את השטח הציבורי הפתוח שמדרום).

3.1.2.7 תנאי להיתר בניה יהיה קביעת תנאים ושלבי ביצוע לשדרוג תשתיות בישוב הקיים

בתאום עם המועצה האזורית ובהתאם לסעיף 4.2.

3.1.2.8 במתחמים ז' ו-ח' יוצאו היתרי בניה רק לאחר מילוי התנאים הבאים:

א. התחברות למערכת הביוב האזורית ולמט"ש עירון

ב. פינוי בפועל של השימושים הקיימים בכל המגרשים של כל קבוצה בנפרד:

מתחם ז': ממגרש 208 ועד מגרש 277,

מתחם ח': ממגרש 278 ועד מגרש 382.

ג. בנוסף לאמור בסעיף ב' לעיל, במתחמים ו'-ח', תנאי להיתר למבנה מגורים במרחק הקטן

מ-200 מ' מהלולים הקיימים במתחם ז' או קטן מ-50 מ' מכל מבנה רפת (לרבות חצר

ומכון חליבה), יהיה פינוי בפועל של הלולים או הרפת לפי העניין.

3.1.2.9 תנאי להיתר בניה למתחם ח', לפני ביטול כביש מס' 574 הקיים, יהיה צרוף חו"ד אקוסטית

שתתייחס למקורות הרעש הקיימים מהכביש וקבלת אישור איגוד ערים חדרה לאמצעים

האקוסטיים שיש לנקוט. תנאי לאכלוס יהיה בצוע הפתרונות הנדרשים.

3.1.2.10 בנוסף, תנאי להיתר בניה במתחם ח' יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט לנושא הרעש מאזור

התעשייה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, אשר יכלול תכנון מפורט של האמצעים

הדרושים להפחתת הרעש מהמפעלים, כך שרמות הרעש במבני המגורים הקיימים

והמתוכננים בסביבת המפעלים יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – התש"ן, 1990, וכן קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה וביצוע האמצעים הנדרשים בהתאם לדו"ח המאושר. תנאי זה יחול גם על הרחבת המפעל (לפי המוקדם מביניהם, ר' סי' 4.2.3 להלן).

3.1.2.11 תנאי להיתר בניה במגרשים 278-372 יהיה השלמת בדיקות הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 4.2.

3.1.2.12 תנאי להיתר בניה בחלק המזרחי של מתחם די' (מגרשים מס' 395-410) יהיה ביצוע דו"ח סביבתי להערכת רמות הריח הצפויות מהלולים במגורים, לרבות הערכת מקור הריח בהתאם ליחידות ריח והפעלת מודל לחיזוי כמות יחידות הריח הצפויות במגורים. בהתאם לתוצאות החיזוי, יקבע הדו"ח הסביבתי את הצורך בהתקנת אמצעים טכנולוגיים להפחתת מטרדי הריח בלולים.

3.1.3 אזור למבני ציבור:

תותר הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, פיתוח השטח, חניה ודרכי שירות, עבודות גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, שבילים להולכי רגל ולאופנים, סככות צל, מצללות, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, רחבות מרוצפות, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש או לחלקים ממנו. התכנית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לכל בניין במתחם. תכנון המתחם יתייחס גם לדרכים ולשטחים הפתוחים המקיפים אותו. החניה תהיה במגרשים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

3.1.4 שטח למוסדות ציבור:

באזור זה, שאינו מיועד להפקעה, יותרו השימושים והתכליות הבאים לצרכים מקומיים של הישוב: שירותי קהילה, מסחר (כגון "כולבו" ו"מרכולית"), הסעדה, מוסדות בריאות וסיעוד, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה ודרכי שירות, עבודות גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש או לחלקים ממנו. התכנית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לכל בניין במתחם. תכנון המתחם יתייחס גם לדרכים ולשטחים הפתוחים המקיפים אותו. לא יותר דיור מוגן באזור זה.

החניה תהיה במגרשים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

3.1.5 אזור תעשייה ומלאכה:

- מיועד להרחבת מפעלים קיימים ע"י הקמת מבני ייצור לתעשייה, מפעלים, מבני עזר ושירותים לרבות מחסנים, משרדים, מבנים לרווחת העובדים (שירותים, מלתחות, קפטריה וכדו'), מבני משק, פיתוח השטח, חניה ודרכי שירות, עבודות גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, שבילים להולכי רגל ולאופניים, רחבות מרוצפות, סככות צל, מצללות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, תשתיות תת-קרקעיות ועיליות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה.
- תתאפשר חלוקה למגרשים ע"פ תכנית בינוי לכל שטח התעשייה. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי יהיה 5 דונם להוציא מגרשים למתקנים הנדסיים (גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר).
- החניה תהיה במגרשים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

תנאים להיתרי בניה ופיתוח (ראה גם סעיף 4 וסעיף 7)

- היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל מגרש או לחלקים ממנו. התכנית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לכל בניין במתחם. תכנון המתחם יתייחס גם לדרכים ולשטחים הפתוחים המקיפים אותו. רום מפלס הרצפה הנמוכה ביותר במבנים לא ירד מגובה 50.50 + מ'.
- תכנית הבינוי והפיתוח לאזור התעשייה תכלול הנחיות לפיתוח נופי בתחום המגרש וכן גינון ונטיעות של השטח הציבורי הפתוח הגובל לאורך הנחל באופן שישתלב בפיתוח רצועת הנחל כאמור בתכנית זו.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הסטה בפועל של נחל עירון לפי הנחיות תכנית זו ואישור נספח ניקוז ע"י רשות הניקוז, לאזור כולו או לחלקים ממנו. תוואי הנחל המקורי ימולא בעפר במילוי מבוקר מעודפי חפירת התוואי החדש. הסטת הנחל תלווה בהעתקת קווי הביוב האזוריים הקיימים לתחום שטח ציבורי.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה מילוי ההנחיות לאזור זה בפרק 4 ובפרק 7 (איכות הסביבה).
- תנאי להיתרי בניה חדשים לתעשייה בתחום הנחל המוסט יהיה בצוע סקר זיהום קרקע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה בשטח זה, ויישום המלצות הסקר באישור המשרד.

3.1.6 אזור לנופש וספורט:

- האזור מיועד למבנים ומתקנים המשמשים לספורט ונופש המשרתים את הישוב לרבות אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה, בריכת שחיה מקורה, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדר כושר, התעמלות וחוגים, שירותים, מקלחות ומלתחות, מזנון, מחסן, חדרי מכוונות וכיו"ב, פיתוח השטח, חניה ודרכי שירות, עבודות גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, שבילים להולכי רגל

ולאופנים, רחבות מרוצפות, סככות צל, מצללות, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה.

- החניה תהיה במגרשים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

תנאים למתן היתרי בניה ופיתוח (ראה גם בפרק 4)

- היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל המגרש או לחלקים ממנו. התכנית תקבע את מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לכל בניין.
- בקשה להיתר בניה תכלול את האמצעים למניעת מטרדי רעש ומטרדים סביבתיים.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

3.1.7 שטח לבית עלמין:

תותר הקמת קברים, מצבות, סככת הספדים, סככות צל, מצללות, שירותים, בית טהרה, מחסן גינון, פיתוח השטח, חניה ודרכי שירות, גינון ונטיעות, ניקוז השטח, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה. פיתוח שטחי קבורה חדשים יהיה צמוד דופן לשטחי קבורה קיימים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובהתאם להוראות תמ"א/19. החניה תהיה במגרשים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

3.1.8 דרכים וחניה:

3.1.8.1. תותר התוויית דרכים, מדרכות, מפרצים להעלאה ולהורדה של נוסעים, שבילים להולכי רגל, נתיבים לאופנים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" לשירות הולכי הרגל, דרכי שירות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומתקני תשתית כגון תחנות טרנספורמציה, מתקנים לאצירת אשפה, פיסול, ספסלים, סככות צל.

3.1.8.2. רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.1.8.3. החניה בתחום התכנית תהיה בתחום דרכים ובתחום המגרשים עפ"י נספח התנועה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

3.1.8.4. תנאי לסלילת דרך מס' 16 יהיה בצוע בפועל של הסטת הנחל.

3.1.9 שבילים:

מיועד להתוויה של שבילים להולכי רגל ולאופנים, רחבות מרוצפות, גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, פיתוח השטח, וכן סככות צל, מצללות, ספסלים, פיסול, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, ניקוז השטח, מאצרות לאיסוף אשפה וגזם, חניה ותשתיות תת-קרקעיות וכן מקלטים קיימים בלבד. יותר מעבר לרכב חירום ושירות. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.10 שטח פרטי פתוח:

מיועד למגרשי משחקים, פינות ישיבה, פיתוח השטח, שבילים להולכי רגל ולאופנים, רחבות מרוצפות, סככות צל, מצללות, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, גינון ונטיעות, ניקוז השטח, מאצרות לאיסוף אשפה וגזם, מקלטים קיימים בלבד, חניה, דרכי שירות ותשתיות תת-קרקעיות. במגרשים מס' 111, 144, 147, 148, 150, 179, יותר מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. החניה תהיה במגרשים בהתאם למסומן בתשריט, הנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

3.1.11 שטח ציבורי פתוח:

- מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, פיתוח השטח, שבילים להולכי רגל ולאופנים, רחבות מרוצפות, סככות צל, מצללות, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, גינון ונטיעות, ניקוז השטח, מאצרות לאיסוף אשפה וגזם, מקלטים, דרכי שירות ותשתיות תת-קרקעיות. מקלטים ומתקנים הנדסיים קיימים כגון תחנות טרנספורמציה ייחשבו כבניה שהותרה.
- היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- במגרשים מס' 122, 125 יבוצע טיפול נופי מיוחד שישתלב בפיתוח רצועת הנחל.
- במגרשים מס' 129 ו-143 יותר עיבוד חקלאי בשטח הפונה כלפי דרך 6353.
- מגרש מס' 71 מיועד לשימור ערכי הנוף והמורשת הקיימים. לא יותרו בו כל בניה ופיתוח.
- החניה תהיה במגרשים בהתאם להנחיות נספח התנועה והחניה ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

3.1.12 אזור רצועת נחל עירון בשטח נטיעות בגדות נחלים:

- מיועד להתוויה וטיפול רצועת נחל עירון שבתחום התכנית.
- רצועת הנחל תיועד לנטיעות בגדות נחלים ע"פ הוראות תמ"א/22. השימושים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 22 ובהתאם להגדרת השימושים המותרים לעורק ניקוז ורצועת מגן ע"פ תמ"א 34/ב/3. יובטחו ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים. יותר מעבר חופשי לציבור ופיתוח השטח לרווחת הציבור לרבות טיילת, שבילי

מטיילים, שבילי אופניים, ספסלים ופינות ישיבה, הסדרת חניה, דרכי שירות, גשרים, סככות צל, מצללות, מגרשי ומתקני משחקים, רחבות מרוצפות, מתקנים למי שתייה, גינון ונטיעות ותשתיות תת-קרקעיות.

- באזור זה תותרנה עבודות ניקוז בהתאם לחוק הניקוז ובכפוף להוראות תמ"א/22 ותמ"א 34/ב/3.
- היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- העתקת תוואי הנחל תתבצע בהתאם להנחיות נספח הניקוז.
- תנאי להסטת הנחל יהיה הכנת תכנית פיתוח שתיערך ע"י אדריכל נוף ותכנית ניקוז, וכן ביצוע בדיקה הידרולוגית וגיאולוגית של תוואי הנחל, הכל בתיאום עם רשות הניקוז וקק"ל. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לנטיעות בגדות נחלים, ופיתוח לרווחת הציבור כמפורט לעיל.
- הסטת הנחל תיעשה ע"פ תכנית הפיתוח בתאום עם הגורמים המוסמכים לרבות קק"ל, רשות הניקוז, מע"ץ, נציבות המים, מקורות וכל גורם רלוונטי אחר.
- התכנון המפורט להסטת הנחל בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי יתואם ויאושר ע"י מקורות חבל הירדן ומנהל רשות המים.

3.1.14 אזור חקלאי:

יותר שימושים על פי התוספת הראשונה לחוק ועל פי תכניות מתאר אחרות החלות על השטח. היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992).

לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

| צפיפות ממוצעת (ח"י/לדונם) | גובה בניה מקסימלי (4) | | זכויות בנייה (%/מ"ר) (סכום כל השטחים המותרים לבניה לא יעלה על הסה"כ המותר) | | | | | | קווי בניין (9) (10) | | | גודל מגרש מניימלי (במ"ר) | מס' מגרש | שם האזור (שימושים) עיקריים (11) |
|---------------------------|-----------------------|---------------|--|----------------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------|---------------------|-------|------|--------------------------|--|---------------------------------|
| | במ' (4) | מס' קומות (4) | סה"כ | לניימי (תכנית) (5) | שטחי שדות (8) | שימוש עיקרי | מותחם למוסדה (1) | מעל המפלס (1) | קדמי | אחורי | צדדי | | | |
| 2.5 | 8.5 | 2 | 190 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה | 115 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה | 20 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה | 170 מ"ר | 0 | 205 מ"ר | 3 | 3 | 3 | 355 | 1-36 | מגורים א' (11) |
| | | | 190 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה | 115 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה | 20 מ"ר + 15 מ"ר סככת חניה | 170 מ"ר | 0 | 205 מ"ר | 3 | 3 | 3 | 355 | 200-422 | מגורים א' מיוחד |
| 2.5 | 8.5 | 2 | 60% | 50% | 10% | 50% | 0 | 60% | 5 | 5 | 4 | לא תותר | 50,51-53 | מבני ציבור |
| | | | 60% | 50% | 10% | 50% | 0 | 60% | 5 | 5 | 4 | לא תותר חלוקה | 52,54,154 | מוסדות ציבור |
| 2.5 | 8.5 | 2 | 100% | 50% | 20% | 80% | 0 | 100% | 5 | 5 | 5 | 5000 (2) | 60 | תעשייה ומלאכה |
| | | | 100% | 50% | 20% | 80% | 0 | 100% | 5 | 5 | 5 | לא תותר חלוקה | 27 | נופש וספורט |
| 2.5 | 5 | 1 | 50 מ"ר (7) | 50 מ"ר (7) | 0 | 50 מ"ר (7) | 0 | 50 מ"ר (7) | 3 | 3 | 3 | 50 (13) | 71,116-117 119-122,125 129-131,138-143 1030 | שטח פרטי פתוח שטח ציבורי פתוח |
| | | | 50 מ"ר (7) | 50 מ"ר (7) | 0 | 50 מ"ר (7) | 0 | 50 מ"ר (7) | 3 | 3 | 3 | לא תותר חלוקה | 180 | שכילים בית עלמין |

* תערוות לטבלה, ראה ס' 3.3 לחלק.

3.3 הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה:

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה.
- (2) למרות האמור בטבלה גודל מגרש מינימלי למתקנים הנדסיים יהיה 250 מ"ר.
- (3) אפשרי קו בנין צדי 0 מ' בין שני מגרשים בתנאי שהוא יהיה מחייב בשני המגרשים.
- (4) רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בנפרד, בהתאם לגובה הדרך בחזית המגרש. גובה מבנה יימדד ומספר הקומות יימנה ממפלס כניסה ראשי (על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה מקומית).
- (5) במגרשי המגורים הצמודים לדרך תותר הקמת סככות חניה בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר ליחיד. שטח סככות חניה יבוא במניין השטח המותר לשטחי שרות.
- (6) לארובות ומתקנים טכניים תותר חריגה של עד 30% מהגובה המותר.
- (7) שטחי הבניה מיועדים רק לסככות צל ו/או למתקנים הנדסיים במגרשים שנקבעו לכך.
- (8) שטחי שירות כוללים חניה מקורה במגרשים הצמודים לדרך. חניה מקורה תותר במגרשים צמודים לדרך בלבד.
- (9) מבנים קיימים שאינם מסומנים להריסה והחורגים מקווי הבניין ייחשבו כחריגה שהותרה.
- (10) קווי בניין יהיו לפי הרשום ברוזטות דרכים ושבילים ובהיעדרם, לפי הרשום בטבלה.
- (11) זכויות הבניה המופיעות בטבלה באזור מגורים א' הן לכל יחידת דיור. שטחי השירות באזור זה כוללים (לכל יחידת דיור) 12 מ"ר לממ"ד ו-6 מ"ר למחסן והיתרה לשונות. לכל יחידת דיור עם חניה צמודה, יותרו 15 מ"ר שטחי שירות נוספים על המפורט בטבלה עבור חניה מקורה.
- (12) תותר חלוקה לצורך מתקנים הנדסיים בלבד.

3.4 מבנים קיימים ותוספות למבנים קיימים

- 3.4.1 מקלטים ומתקני תשתית הנדסיים קיימים כגון תחנות טרנספורמציה ושאובה ייחשבו כבניה שהותרה.
- 3.4.2 מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ייחשבו כחריגה שהותרה.
- 3.4.3 בנייה חדשה תהיה על פי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- 3.4.4 תותר תוספת קומה במבנים קיימים בהמשך לקווי המבנה הקיימים.

3.5 הנחיות בינוי ועיצוב:

- 3.5.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 3.5.2 באזורי המגורים ומבני הציבור, יהיה גמר קירות חוץ בכל המבנים אחד מהבאים: גימור טיח בהיר, חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך), ו/או אבן בהירה.

- 3.5.3 יותר שילוב של חומרי גמר אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שבסי' 3.5.2 לעיל, ובתנאי ששטחם הכולל של חומרי גמר אחרים לא יעלה על 20% משטח כל חזית.
- 3.5.4 גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ, לרבות גג חדר מדרגות.
- 3.5.5 בגג שטוח יהיו המעקות בגובה 1.05 מ' מפני הגג, תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה, ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- 3.5.6 גגות קלים ומשופעים של מבני מגורים יהיו גגות רעפים בלבד.
- 3.5.7 קולטי שמש, דודי מים חמים ואנטנות יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת הועדה המקומית.
- 3.5.8 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 3.5.9 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 3.5.10 על הקרקע וכן על גג של מבנה בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה (פרגולה) עם כיסוי צמחי.
- 3.5.11 באזורי המגורים, בשטחים הפתוחים ובבית העלמין לא תותר הקמת תרנים לקליטה ולשידור מכל סוג שהוא.

3.6 פיתוח סביבתי

- 3.6.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.
- 3.6.2 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 3.6.3 באזורי מגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- 3.6.4 מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניינים והגינות ויוסתרו מן הכביש.
- 3.6.5 סככות לחניה יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר. באזורי מגורים תקפיד הועדה המקומית על כך שהסככות ישולבו בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב. במידת האפשר תועדף סככת חניה רצופה צמודה לכל שני מגרשים סמוכים לסירוגין.
- 3.6.6 גדרות וקירות יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ו/או כחלק מבקשה להיתר.
- 3.6.7 גובה קיר בגבול מגרש לא יעלה על 2.0 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. גובה גדר לצד דרך לאורך 30 מ' מצומת לא יעלה על 60 ס"מ מעל נקודה הגבוהה בדרך. במקרה של קיר תומך בגבול מגרש, יותר להקים קיר מעליו רק בנסיגה של 60 ס"מ לפחות מקצה הקיר התומך אל תוך המגרש, מגובה הקרקע במגרש ומעלה.

- 3.6.7 גדרות, קירות ופתחים בתוכם יהיו תמיד מלבניים, מישוריים ואנכיים ובגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים כמפורט לעיל בלבד.
- 3.6.8 דלתות ושערים יבוצעו מפלדה, מאלומיניום ו/או מעץ בלבד ויתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול המגרש החוצה.
- 3.6.9 על הגדרות והקירות בגבולות המגרש לא תורשה התקנה של צנורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד למגרש וגוף תאורה אחד למגרש.
- 3.6.10 בגדרות וקירות הפונים אל הרחוב ישולבו גומחות לעגלות אשפה וגומחות לחיבורי תשתיות הנדסיות במידות ומחומרים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.

3.7 תשתיות:

3.7.1 כללי

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות. ביצוע מתחמי מגורים ו' – ח' מותנה בתכנון וביצוע בשלבים של שדרוג התשתיות הקיימות בתוך הישוב כמפורט בסעיף 4.2.

3.7.2 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.7.3 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוז בכל שטח התוכנית, באישור רשות הניקוז. תכנון השטחים יהיה עפ"י עקרונות לשימור מיטבי, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום שנקבעו לאזור א' עפ"י סעיפים 23.3.1, 23.3.3 ו-23.3.4 בתמ"א/34/ב/4. התכנון בשלב ההיתר יבטיח העברת מי הנגר מהמגרשים לשטחים הפתוחים מחוץ למגרש או בתוך המגרש לצורך החדרה לתת הקרקע. בשטחים הקרובים לנחל עירון יבוצעו אמצעים למניעת הצפות.

3.7.4 ביוב:

- 3.7.4.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית. באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 3.7.4.2 מערכת הביוב תחובר למאסף ביוב אזורי נחל עירון.
- 3.7.4.3 קווי ביוב שיונחו בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מים באזור יהיה בעלי דרג אחד גבוה יותר מהדרג שנקבע משיקולים הנדסיים.
- 3.7.4.4 תחול חובת עמידה בהוראות סעיף 7.3 לפי העניין

3.7.5 מערכת החשמל:

רשת החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיה תת קרקעית. תחנות השנאה תוקמנה על הקרקע (לא על עמוד).

לא יינתן היתר בניה למבנה 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 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'.

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.

3.7.6 מערכת תאורה :

לאורך הדרכים הציבוריות ובאזורים המיועדים למבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושבילים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

3.7.7 מערכות תקשורת :

תשתיות של מערכות תקשורת, לרבות טלוויזיה, תהיינה תת-קרקעיות, בגבול המגרשים ו/או בכניסות למבנים יוקמו ארונות סעף בגומחות בנויות.

3.7.8 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

4. תנאים להיתרי בניה

תנאים להוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית יהיו :

4.1 אישור תכנית בינוי ופיתוח ואישור תשריטי איחוד וחלוקה בכל האזורים ובהתאם למפורט בהוראות לגבי כל ייעוד קרקע.

4.2 תנאים למתן היתר בניה באזורי מגורים

4.2.1 לפי סעיפים 3.1.2, 3.1.1.

4.2.2 יקבע שכתנאי ולפני הוצאת כל היתר לעבודות פיתוח/ חפירה/ דיפון/ בניה (הראשון

מבניהם) באזור המיועד למגורים במגרשים 278 עד 372, יבוצעו הפעולות הבאות:

4.2.2.1 תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה תכנית לסקר גז קרקע/קרקע באזור תחנת

התדלוק הפנימית, המוסך, תחנתהשטיפה לרכבים וסככת החנייה לרכב חקלאי.

התכנית תיערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי סקרים כאמור הנמצאות

באתר האינטרנט של המשרד www.sviva.gov.il (יש לשים לב כי קיים נוהל נפרד

לתכנון וביצוע של סקר ושיקום קרקע בתחנות דלק).

4.2.2.2 לאחר קבלת אישור המשרד לתכנית הסקר יבוצע הסקר בכפוף לתנאי האישור.

4.2.2.3 דו"ח ממצאי הסקר, כולל המלצות לביצוע בעקבות הממצאים ולוח זמנים מוצע לביצוע,

יועבר לאישור המשרד מיידית עם עריכת הסקר ולא יאוחר מחלוף חודש ימים מסיום

ביצועו. לדו"ח ממצאי הסקר יצורפו כל מסמכי הדיגומים שנעשו ומכתב בחתימת

הגורם המקצועי המאשר את נכונות ושלמות הנתונים המפורטים בדו"ח.

לאחר אישור הדו"ח תיבחן על ידי המשרד להגנת הסביבה אפשרות לשחרר לפיתוח/

חפירה/ דיפון/ בניה חלק מהמגרשים מ-278 עד 372.

4.2.2.4 עד ולא יאוחר מחלוף שלושה חודשים מקבלת אישור המשרד לממצאי והמלצות הסקר

כאמור יוחל בביצוע ההמלצות בהתאם ללוח זמנים שיאושר על ידי המשרד.

4.2.2.5 אישור המשרד להגנת הסביבה בכתב לביצוע הפעולות הנ"ל יהווה תנאי להוצאת היתר

לעבודות פיתוח/ חפירה/ דיפון/ בניה (הראשון מבניהם) בכל המגרשים אשר לא

שוחררו על ידי המשרד בהתאם לסעיף 4.2.2.3 לעיל.

4.2.3 שלבי ביצוע ושדרוג התשתיות הקיימות בתוך הישוב הוותיק:

4.2.3.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם ו' (מתחם הבניה הראשון) יהיה השלמת תכנון

לשדרוג תשתיות מים וביוזב ביישוב הוותיק שיאושר ע"י משרד הבריאות וכן קביעת

סדר עדיפויות לביצוע השדרוג בשלושה שלבים.

4.2.3.2 תנאי למתן טופס אכלוס (טופס 4) במתחם ו' (מתחם הבניה הראשון) יהיה תחילת

ביצוע שדרוג תשתיות ביישוב הוותיק אשר נקבעו לשלב הראשון וזאת על פי התכנון

ושלבי הביצוע שאושרו כאמור בסעיף 4.2.3.1 לעיל.

4.2.3.3 תנאי למתן טפסי אכלוס (טופס 4) למתחם ז' (מתחם הבניה השני) יהיה תחילת ביצוע

שדרוג תשתיות ביישוב הוותיק אשר נקבעו לשלב השני וזאת על פי התכנון ושלבי

הביצוע שאושרו כאמור בסעיף 4.2.3.1 לעיל.

4.2.3.4 תנאי למתן טפסי אכלוס (טופס 4) למתחם ח' (מתחם הבניה השלישי) יהיה תחילת

ביצוע שדרוג תשתיות ביישוב הוותיק אשר נקבעו לשלב השלישי וזאת על פי התכנון

ושלבי הביצוע שאושרו כאמור בסעיף 4.2.3.1 לעיל.

4.3 תנאים למתן היתר בניה באזור התעשייה :

4.3.1 אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

4.3.2 הגשת חוות דעת סביבתית לרשות הסביבתית המוסמכת וקבלת אישורה.

4.3.3 אקוסטיקה :

4.3.3.1 הגשת דו"ח אקוסטי מפורט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, אשר יכלול

תכנון מפורט של האמצעים הדרושים להפחתת הרעש מהמפעל, כך שרמות הרעש

במבני המגורים הקיימים והמתוכננים בסביבת המפעל יעמדו בתקנות למניעת

מפגעים (רעש בלתי סביר) – התש"ן, 1990. תנאי זה יחול גם על היתרים למבני

מגורים במתחם ח' (לפי המוקדם מביניהם, ר' ס' 3.1.2.10 לעיל).

4.3.3.2 אישור הדו"ח האקוסטי על ידי איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

4.3.3.3 תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע האמצעים הנדרשים להפחתת הרעש בהתאם לדו"ח

האקוסטי המאושר.

4.3.4 בשטחים החדשים המיועדים בתכנית זו לתעשייה, תנאי להיתר בניה למבנה חדש יהיה לפי

סעיף 3.1.5 וכן :

4.3.4.1 טיפול אקוסטי לפי סעיף 4.2.3.

4.3.4.2 הטיית נחל עירון לפי נספח הניקוז וקבלת אישור רשות הניקוז.

4.3.4.3 ביצוע של תכנית פיתוח נופי בשטח הציבורי הפתוח הגובל עם רצועת הנחל, בתאום

עם קק"ל.

4.3.5 הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה או מתקן נלווה :

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול, בין היתר, מידע בנושאים הבאים, תוך התייחסות למגבלות

המפורטות בסעיף 4.2.6 להלן :

4.3.5.1 מידע כללי :

א. ייעודי קרקע בתחום המפעל ובכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות

מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם)

בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל ; אחסון סגור

ואחסון פתוח, אזורי טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטחי גינון, מבני שירותים

ומנהלה.

ב. בינוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים.

ג. פירוט ומיקום התשתיות הדרושות.

4.3.5.2 מידע סביבתי :

א. זיהום אויר : אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות

בהתאם לסעיף 7.6 להלן, וכן אמצעים למניעת ריחות.

ב. שפכים : דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים

במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורם

למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.

ג. חומרים מסוכנים: בהתאם למסקנות סקר הסיכונים (כנדרש בסעיפים 4.2.6.3 ו-7.6 להלן), פירוט מיקומם, אחסונם וסילוקם, והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.

ד. רעש: אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו.

ה. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ו. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, ופירוט האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.

4.3.5.3 עמידה בהוראות כל דין: לא תאושר הקמת מפעל או מתקן עזר בתחום אזור התעשייה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו כי השימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה.

4.3.5.4 הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 4.2.5 לעיל, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע. איגוד ערים לאיכות הסביבה יהיה רשאי לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר, וזאת לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 4.2.5 לעיל.

4.3.5.5 חומרים מסוכנים: בקשה להיתר בניה להרחבת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.

4.4 תנאים למתן היתר בניה לתחנות טרנספורמציה: אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה.

4.5 תנאים למתן היתר בניה לתחנות שאיבה לביוב: הכללת הטיפול הנופי בתחנה וקבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

4.6 תנאים למתן היתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט: פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4.7 תנאים למתן היתר בניה באזור לנופש וספורט:

4.7.1 חו"ד אקוסטית שתתייחס לכל מקורות הרעש המתוכננים ובהתייחס למגורים הסמוכים.

היתרי הבניה יאושרו ע"י איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, ובין היתר בהתייחס לאמצעים האקוסטיים שיש לנקוט ע"פ חו"ד האקוסטית. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע הפתרונות הנדרשים.

4.7.2 לפי סעיף 3.1.6 לעיל.

4.8 תנאים למתן היתר בניה באזור רצועת נחל עירון: לפי סעיף 3.1.12 לעיל.

4.9 כל סטייה מהאמור בפרק זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י ס' 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1965.

6. עתיקות

- 6.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 6.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.3 במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.4 אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה או חפירה, במקרה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. הנחיות כלליות לעניין איכות הסביבה

7.1 איכות אויר

- 7.1.1 פליטת מזהמי אויר מבתי אוכל (ריחות, גזי בישול וכו') תיעשה בארובה מרכזית לגג הבניין בנקודה הגבוהה ביותר שניתן להתקין בה מסננים, שתבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ולא תהיה קרובה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שיימנע מטרד ריח כלשהו.
- 7.1.2 פליטות ממתקנים כלשהם (מטבחים, ייבוש כביסה, מערכת חימום מרכזית וכו') יעמדו בכל דין ודרישות המשרד להגנת הסביבה.

7.2 פינוי פסולת עפר ובנין ומרכיבי מחזור

- 7.2.1 תוגש תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס הועדה 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.
- 7.2.2 פסולת בנייה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזור, על פי קביעת הרשות המקומית.
- 7.2.3 פסולת עפר ובנין תפונה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה (כמפורט להלן בסעיפים 7.2.4-7.2.8).
- 7.2.4 לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין 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 פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- 7.2.5 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 בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
- ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
- ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.
- 7.2.6 כל היתר להריסה של מבנה למגורים 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.
- 7.2.7 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:

- 7.2.7.1 קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 7.2.7.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- 7.2.7.3 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.
- 7.2.8 בכל מקרה שבהיתר הבניה יתברר חוסר איזון בין חציבה ומילוי, יוצג בהיתר הבניה פתרון להעברת עודפי חציבה או מילוי.

7.3 שפכים, הפרדה וקדם טיפול

- 7.3.1 בעסקים בהם פוטנציאל לייצור שפכים מתהליכי ייצור או שטיפה וניקיון יופרדו זרמי הסניטציה מזרם "התהליך".
- 7.3.2 זרם התהליך יעבור טיפול קדם (מפרידי שומן וכו') קודם לחיבורו למערכת האיסוף.
- 7.3.3 איכות השפכים שתוזרם למערכת הביוב הציבורית של אתר התכנית תהיה בהתאם לחוק העזר של הרשות ובהתאם לתקנים והדרישות של הרשויות המוסמכות.

7.4 אקוסטיקה

- 7.4.1 יחידות המגורים יעמדו בקריטריונים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.
- 7.4.2 קריטריון לרעש מתנועת כלי רכב- יש לנקוט באמצעים להפחתת רעש מכביש קיים במידה ומפלס הרעש הצפוי בחזית מבנה מגורים המתוכנן עולה מעל 64 dB(A). יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת הבניין, כך שלא יעלה מפלס הרעש בתוך חדר מגורים מעל 40 dB(A) במצב עם חלון סגור.
- 7.4.3 תנאי להיתרי בניה – ראה פרק 4.

7.5 הנחיות בשלב בניה

- 7.5.1 תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה הגשת תוכנית התארגנות באתר הבניה (למניעת השלכות על הסביבה). התוכנית תכלול את הנקודות הבאות:
- א. פתרונות למניעת היווצרות אבק מתנועת ציוד מכני הנדסי, משאיות וכו'.
- ב. פתרונות למניעת רעש: כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט 1979.
- ג. שעות העבודה בתחומי התוכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.

ד. גנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.

7.6 מגבלות בנושא איכות הסביבה לאזור התעשייה

7.6.1 איכות אויר

המפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטות מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים. תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום אויר יאושרו בתנאי שיגישו לרשויות ויאשרו תוכניות מתקנים למניעת פליטות מזהמים - עמידה בתקנות פליטה על פי אישור רשויות.

7.6.2 שפכים

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוקי עזר (לדוגמה – שפכי תעשייה). השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. במפעלים הנדרשים לכך, יותקנו מתקני קדם טיפול להבאת השפכים לתקן. מערכות השפכים יאושרו ע"י הרשויות.

7.6.3 ריח

לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.

7.6.4 חומרים מסוכנים

ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג=1993, אלא אם יוכח עפ"י דו"ח סיכונים (בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה) כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

7.6.5 רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – 1990 לגבי מבנה ה' (אזור מגורים). יובטחו מפלסי רעש בשימושים רגישים סמוכים בהתאם ל"תקנות למניעת מפגעים".

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

7.6.7 יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת, כך שתימנע היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

7.6.8 מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת יוצבו בהתאם להיתר הבניה, בתחומי מגרשים או באזורים המיועדים לכך בתכנית.

7.6.9 פסולת תופרד, תיאצר ותפונה על פי חוק המחזור.

7.6.10 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי חזות. מתקנים לאצירת פסולת ואשפה לסוגיה השונים יוצבו בתחומי המגרשים ובהנחיית מהנדס המועצה.

7.7 קידוח ואדי ערה 1

בתחום התכנית נמצא קידוח ואדי ערה 1 להפקת מי שתיה. יש לפעול בהתאם לתקנות בריאות העם לקידוחי מי שתיה וע"פ סימון רדיוסי המגן שבתשריט התכנית. יש לקבל את אישור משרד הבריאות לביצוע עבודות שבתחום רדיוסי המגן של הקידוח.

8. שימור ומורשת.

- 8.1 מבנה אבן הקיים במגרש מס' 51 מיועד לשימור. על מבנה זה יחולו הכללים להלן:
- 8.1.1 כל פעולת בניה, שיפוץ, שתזור ושימור תלווה ע"י אדריכל מומחה לשימור, ותיעשה בהתחשב בערכיו ההיסטוריים של המבנה, שימורם והדגשתם.
- 8.1.2 לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות חלונות ודלתות.
- 8.1.3 לא תותרנה תוספות בניה חדשות למבנה.
- 8.1.4 תותר התקנה של עד שני שלטים ליד הכניסה הראשית למבנה: ממדי כל שלט לא יעלו על 80X80 ס"מ. אחד השלטים לפחות יכיל תיאור של תולדות המבנה.
- 8.1.5 לא תותר התקנה של מתקן, או אביזר כלשהו על הקירות החיצוניים ו/או מעל לגג המבנה באופן שגובהו יעלה על גובה מעקה הגג. יותר שילוט לפי סי' 3.6 לעיל.
- 8.1.6 לא יותר שינוי בחומרי הגמר של המבנה, למעט שיקום ותחזוקת הקיים.
- 8.1.7 שינויים פנימיים במבנה יותרו, עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לחו"ד אדריכל מומחה לשימור.
- 8.1.8 יותרו פעולות שיקום ושימור של המבנה, למראה קרוב ככל הניתן למצבו המקורי בשנים הראשונות לאחר הקמתו, וע"פ חו"ד וליווי אדריכל מומחה לשימור.
- 8.1.9 בסמוך למבנה לשימור לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מקירות המבנה לשימור.
- 8.1.10 גובה גגות של מבנים חדשים במרחק של עד 10 מ' ממבנה לשימור לא יעלה על גובה המבנה לשימור.
- 8.1.11 לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות גבול סביב מבנה לשימור להוציא גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בגבולות המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל למפלס הקרקע בכל נקודה ונקודה. החומר ממנו ייבנו הגדרות והקירות ואופן בנייתם, ייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- 8.2 על התכנית יחולו הוראות תמ"א 29 לעניין אתר ההנצחה לבנים.

9. שלבי ביצוע למימוש התכנית

- התכנית תבוצע בשלבים על פי מתחמים שיקבעו ע"י יוזם התכנית ויאושרו ע"י הועדה המקומית. באזור מגורים א' מיוחד יהיו שלבי הביצוע כדלקמן:
1. מתחם ד' ומתחם ו', 2. מתחם ז', 3. מתחם ח'.
- תחילת ביצוע שלב תותנה בביצוע של 50% לפחות מהשלב הקודם לו.
- תחילת הביצוע של מתחם ז' תותנה בפינוי הלולים שבמתחם זה.
- תחילת הביצוע של מתחם ח' תותנה בפינוי הרפת שבמתחם זה.

