

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0955187

הסדרת אזור תעסוקה וכניסה לקיבוץ - עין שמר

חיפה

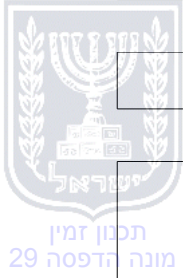
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בקיבוץ עין שמר באזור הכניסה לקיבוץ. התכנית נועדה להסדיר את הצורה הגיאומטרית של אזור התעשייה ותיירות על ידי איחוד וחלוקה תכנוני וזאת על מנת לנצל בצורה מיטבית את השטח לבניה. בנוסף התכנית מסדירה שצ"פ ליצירת פס גינון והפרדה בין דרך הטבעת לאזור התעשייה ומסדירה את דרך הטבעת כפי שקיים בפועל בשטח. התכנית מרחיבה דרכים על חשבון שטח מבני משק. התכנית מציעה לשנות מיקום תחנת רכבת תיירותית זעירה ואת מיקום תוואי המסילה מהמקום הקיים אל הצד המזרחי הצמוד לפארק הנחל העתידי (מיקום סופי ייקבע במסגרת בקשות להיתר בנייה). התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיפים 62(א) 7,9 א, 4,4,2,1 לחוק התו"ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: הסדרת אזור תעסוקה וכניסה לקיבוץ - עין שמר

מספר התכנית: 351-0955187

**1.2 שטח התכנית** 88.929 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית: מקומית

לפי סעיף בחוק: 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי: לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

201042 קואורדינאטה X

707396 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה לקיבוץ עין שמר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: עין שמר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב    |
|-------|----------|------|---------|
|       |          |      | עין שמר |

שכונה עין שמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| 2-3, 5-7          | 4                   | חלק           | מוסדר   | 10081    |
| 45-46, 55, 57-58  |                     | חלק           | מוסדר   | 10082    |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 07/07/2016 |     | 8438                          | 7299                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/ 35 /<br>1. הוראות תכנית תמא/ 35 /<br>1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 35 / 1          |
| 11/12/2016 |     | 1404                          | 7397                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תממ/ 6 .<br>הוראות תכנית תממ/ 6<br>תחולנה על תכנית זו.          | כפיפות  | תממ/ 6               |
| 31/10/2018 |     | 2308                          | 7975                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית 351-0293829<br>ממשיכות לחול.         | שינוי   | 351-0293829          |
| 10/07/2008 |     | 3904                          | 5831                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית מ/ 359<br>ממשיכות לחול.              | שינוי   | מ/ 359               |

## הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה הוראות של תכניות בתוקף. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |  |                   | איתי זהבי  |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע                                       |                   | איתי זהבי  |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח בינוי עקרוני - מציג רעיונית את העתקת תחנת הרכבת | 16: 21 21/11/2021 | איתי זהבי  | 15/11/2021  | 1                 | 1: 1000  | רקע   | בינוי                |
| לא                  | סקר עצים - טבלה                                      | 13: 01 11/10/2021 | משה מריין  | 10/10/2021  | 1                 | 1: 1     | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | סקר עצים - תשריט                                     | 13: 02 11/10/2021 | משה מריין  | 10/10/2021  | 1                 | 1: 1     | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח עצים בוגרים - טבלת ערכים                        | 13: 24 30/11/2021 | דוד אלחנתי | 30/11/2021  | 2                 | 1: 1     | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח עצים בוגרים - תשריט                             | 13: 26 30/11/2021 | דוד אלחנתי | 30/11/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | תשריט נספח תנועה                                     | 09: 11 02/12/2021 | נעם ליבנה  | 02/12/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | תשריט מצב מאושר                                      | 13: 35 23/01/2022 | איתי זהבי  | 04/01/2022  | 1                 | 1: 1000  | רקע   | מצב מאושר            |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|-----|---------------|---------------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | פרטי | (1) |               | קיבוץ עין שמר | עין שמר |      |     | 04-6374401 | 04-6274072 | odagai@ein-shemer.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. חפר.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|------|----|---------------|---------------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| פרטי |    |               | קיבוץ עין שמר | עין שמר | (1)  |     | 04-6374401 | 04-6274072 | odagai@ein-shemer.com |

(1) כתובת: ד.נ. חפר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                           | ישוב      | רחוב        | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|----------------|-----------|------------|---------------|------------------------------------|-----------|-------------|-----|------------|------------|--------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | איתי זהבי  | 086522        | איתי זהבי<br>אדריכלים בעמ          | צפורי     | ציפורי      | 12  | 04-6456678 | 04-6555712 | itay@zehavy.com    |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי | דוד אלחנתי |               | דוד אלחנתי<br>אדריכלות נוף<br>בע"מ | רמות מנשה | רמות מנשה ) | (1  | 04-9895705 |            | naava@la-nof.co.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב  | רחוב                    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|------|-----------|---------------|-------------------------|-------|-------------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| יועץ תנועה     | יועץ | נעם ליבנה |               | נעם ליבנה<br>הנדסה בע"מ | חיפה  | ברנדייס                 | 3   | 04-8373763 | 04-8373764 | noam@noam<br>eng.co.il |
| גאודט          | מודד | משה מריין | 640           |                         | עפולה | שד<br>ארלוזורוב )<br>(2 | 16  | 04-9835292 | 04-9931277 | modeday@01<br>7.net.il |

(1) כתובת: רמות מנשה, 1924500.

(2) כתובת: שד' ארלוזורוב 16, עפולה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי קרקע באזור תעשייה וכניסה לקיבוץ ע"י איחוד וחלוקה תכנוני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי קרקע וצורה גאומטרית של מגרשים על ידי איחוד וחלוקה תכנוני לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק התו"ב.
2. הסדרת והצרחת שטחי דרך מאושרת והארכת דרכים בהתאם לפי סעיף 62 א (א) 1 וסעיף 62 א (א) 2 לחוק התו"ב.
3. הרחבת דרכים על חשבון שטח למבני משק לפי סעיף 62 א (א) 1 וסעיף 62 א (א) 2 לחוק התו"ב.
4. הסדרת קווי בנין בהתאם. לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב.
5. הגדלת תכסית מ-45% ל-60% לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק התו"ב.
6. שינוי גודל מגרש מינימלי באזור תעשייה מ-5000 ל-1250 מ"ר על פי סעיף 62 א (א) 7 לחוק התו"ב.
7. הגדלת גובה המבנה מ-12 מ' ל-15 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק התו"ב.
8. מתן הוראות בינוי והנחיות להיתר בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| תעסוקה          | 21      |
| תעשייה          | 22      |
| תיירות          | 24, 23  |
| שטח ציבורי פתוח | 37 - 31 |
| דרך מאושרת      | 2, 1    |
| דרך מוצעת       | 14 - 11 |

| סימון בתשריט       | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|--------------------|-----------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה   | דרך מאושרת      | 2, 1           |
| גבול מגבלות בניה   | דרך מוצעת       | 14 - 11        |
| גבול מגבלות בניה   | שטח ציבורי פתוח | 33 - 31        |
| גבול מגבלות בניה   | תיירות          | 24, 23         |
| גבול מגבלות בניה   | תעסוקה          | 21             |
| גבול מגבלות בניה   | תעשייה          | 22             |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת      | 2              |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת       | 13             |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 33, 32         |
| דרך / מסילה לביטול | תיירות          | 23             |
| דרך / מסילה לביטול | תעסוקה          | 21             |
| דרך / מסילה לביטול | תעשייה          | 22             |
| מבנה להריסה        | דרך מוצעת       | 13             |
| מבנה להריסה        | תיירות          | 23             |
| קו ניקוז           | שטח ציבורי פתוח | 32             |

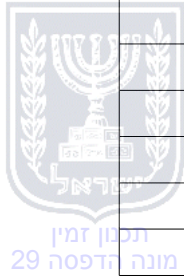
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                       | מ"ר           | אחוזים     |
|----------------------------|---------------|------------|
| אזור מגורים מיוחד          | 87            | 0.10       |
| אזור סדנאות ושרותים משקיים | 4,278         | 4.81       |
| דרך מאושרת                 | 10,368        | 11.66      |
| חקלאי                      | 139           | 0.16       |
| מבני משק                   | 1,324         | 1.49       |
| שטח ציבורי פתוח            | 5,178         | 5.82       |
| תיירות                     | 7,674         | 8.63       |
| תעשייה                     | 59,881        | 67.34      |
| <b>סה"כ</b>                | <b>88,929</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב        | יעוד            |
|--------------|------------------|-----------------|
| 6.07         | 5,395.28         | דרך מאושרת      |
| 7.39         | 6,567.97         | דרך מוצעת       |
| 5.82         | 5,177.74         | שטח ציבורי פתוח |
| 8.63         | 7,674            | תיירות          |
| 4.81         | 4,277.88         | תעסוקה          |
| 67.29        | 59,836.15        | תעשייה          |
| <b>100</b>   | <b>88,929.02</b> | <b>סה"כ</b>     |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | תעשיה   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | <p>מיועד להרחבת ופיתוח מפעלים, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה-הכל בהתאם לתמ"מ 6. השימושים באזור זה יעמדו במגבלות המפורטות בסעיפי ההוראות להלן.</p>   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשיה או מתקן נלווה להם :</p> <p>1. מידע כללי - בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשיה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים :</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מידע סביבתי :</p> <p>א. זיהום אויר - אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות סעיף 4.1-1.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים - בהתאם למסקנות סקר הסיכונים, פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.</p> <p>ד. רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.</p> <p>ה. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל. בכל מקרה לא יאושר אחסון פסולת אלא במקום ותנאים מאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל או לדרכי ניקוז המתנקזים לתעלות ניקוז ולמי התהום.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.</p> |
| ב     | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבנה באזור התעשיה</p> <p>א. עמידה בהוראות כל דין</p> <p>לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעשיה אלא אם יינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.</p>   |

| 4.1 | תעשיה   |
|-----|---|
|     | <p>ב. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בנייה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 4.1.ה, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה (בנושא חומרי מסוכנים) על אותו המידע.</p> <p>איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 4.1-ה ו-4.1-ו לדרוש הכנת דוח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים- בקשה להיתר בניה לעסק/בית מלאכה/ מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכני כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, תלווה בדוח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דוח הסיכונים</p> |
| ג   | <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>בחלקו המערבי של תא שטח מס' 22 חלה מגבלת בנייה בהתאם לאזור מגן מקידוח מים. באזור המסומן באזור מגן אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח. כל בנייה בשטח זה טעונה אישור ממשד הבריאות וחברת מקורות.</p>  |
| ד   | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.</p>  |
| ה   | <p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>באזור זה תתאפשר חלוקה ע"פ תכנית בינוי שתוכן לכל שטח התעשייה ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>  |
| ו   | <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>תכנית פיתוח נוף- תכנית הבינוי תציג גם תכניות פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הפתוחים - ציבוריים ופרטיים ותוכן עי אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>החומרים שישמשו לפיתוח, אופן הטיפול במפלסיות הקרקע, הצמחיה - שתפורט עג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים), טיפול נופי בחניות, פירוט ופריסת מתקנים חומרים, צבעים וכו, פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.</p>  |
| ז   | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הוראות ומגבלות סביבתיות לשימושים באזור התעשייה על השימושים באזור התעשייה יחולו המגבלות המפורטות להלן:</p> <p>א. זיהום אוויר - תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים. (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TALUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאיים).</p> <p>ב. ריח - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ג. שפכים איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא - שפכי תעשייה.</p> <p>השפכים התעשייתיים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל.</p>                        |

| 4.1   | תעשייה  |
|-------|---|
|       | <p>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 דוח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום המפעל.</p> <p>ה. ניקוז - תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב ואמצעי למניעת זיהום מי עיליים ומי תהום.</p> <p>ו. אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p>   |
| ח     | <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>בתכנית זו סומנו 3 אפשרויות גישה למתחם התעשייה מהכביש הדרומי. תינתן גמישות של 10% בקביעת מיקום הכניסה למגרש ביעוד תעשייה, (גם על שצ"פ) במסגרת תכנית בינוי למתחם ובהתאם לאישור רשות התמרור המקומית.</p>  |
| ט     | <p><b>תשתיות</b></p> <p>ביוב: כל מגרש המיועד לבניה יחובר למערכת ביוב מרכזית של הישוב המחוברת למט"ש עירון. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המוא"ז.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התכנית על גבי תכני ניקוז שתערך על פי עקרונות והנחיות נספח הניקוז וההוראות להלן לגבי ניקוז משמר נגר ותקבל את אישור מהנדס המוא"ז ואת אישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תכנית הניקוז תתייחס גם לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תוויה מדוייקת ש מובלי הניקוז.</li> <li>- הפעולו הנדרשות להסדרת נחל עירון כתנאי ליתר בנייה בתחום התכנית.</li> <li>- הגובה המדוייק של הכביש המזרחי של השכונה ושל מפלסי הבנייה וביחס לכבישים וביחס לפשט ההצפה של נחל עירון.</li> <li>- הוראות לניקוז משמר נגר:</li> </ul> <p>א. בשטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. תהיה הפרדה ממערכת הביוב.</li> <li>4- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>5- שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <p>ב. באזור התעשייה - ההוראות האמורות לעיל יבחנו מחדש בשלב היתר הבניה לגבי אזור התעשייה והתעסוקה, שם קיים חשש מזיהום מי תהום כתוצאה מקרקע מזהמת.</p> |
| 4.2   | <b>תיירות</b>   |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | מיועד לפיתוח, שימור והפעלה של אזור מתחם הרכבת לפעילות תיירותית.   |



|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>תיירות</b>  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>פיתוח אזורים אלו יחויב בהגשת תכנית בינוי למתחם שלם או לחלקו שתכלול פירוט זכויות ומגבלות בניה ותציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחניה, התכנית תובא לאישור הועדה המקומית ולאישור רשות הניקוז.   |
| ב            | <b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b><br>א. בחלקו המערבי של תא שטח מס' 24 חלה מגבלת בנייה בהתאם לאזור מגן מקידוח מים. באזור המסומן באזור מגן אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח. כל בנייה בשטח זה טעונה אישור ממושרד הבריאות וחברת מקורות.<br>ב. כל בקשת מידע להיתר בתחום אזור המגן תועבר להתייחסות משרד הבריאות.                                    |
| ג            | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס.  |
| <b>4.3</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b><br>מיועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל ולאופניים וחניות. בשטחים אלו יותר מעבר על מסילת הרכבת התיירותית - תוואי הרכבת ואמצעי בטיחות יתואמו עם משרד התחבורה. לא תותר בניית מתקני ביוב וטרנספורמציה למעט אלו הקיימים. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b><br>שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b><br>שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.  |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.6</b>   | <b>תעסוקה</b>  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b><br>יעוד אזור סדנאות ושרותים משקיים בתוכנית מאושרת:<br>איזור שנועד למבני שירותים תומכים להתנהלות המשקית, תעסוקתית ואחזקת המגורים בישוב. במתחם יהיו דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.<br>במבנים תותר פעילות שקטה ונקיה: אומנות, מלאכות שקטות, משרדי בעלי מקצועות חופשיים וכד' - להבדיל מפעילות במבנים בעלי אופי תעשייתי ומשקי.                             |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <b>תנאים בהליך הרישוי</b>  |

| 4.6 | תעסוקה   |
|-----|--|
|     | <p>הבקשה להיתר בניה תראה את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ובין השאר פתרון לשפכים ולפסולת, אמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות, זיהום נגר ומי תהום על ידי תשטיפים, שפכים או חומרים אחרים ומניעת הגעתם לנחל או לדרכי ניקוז אחרות ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.</p> |
| ב   | <p><b>הוראות בדבר קיום היוועצות</b><br/>                     כל בקשת מידע להיתר בתחום אזור המגן תועבר להתייחסות משרד הבריאות.</p>  |





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) |                   | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד   |       |
|---------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---------|--------|--------|-------|
|               |            |                                     |                   | סה"כ שטחי בניה        | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |        |        |       |
|               |            |                                     |                   |                       | שרות              |                 |         |        |        | עיקרי |
| קדמי          |            |                                     |                   |                       |                   | גודל מגרש מזערי |         |        |        |       |
| 5             | 5          | 5                                   | 40                | 40                    | 10                | (1)             | 21      | תעסוקה | תעסוקה |       |
| 5 (2)         | 0          | 0                                   | 60                | 60                    | 15                | 1250            | 22      | תעשייה | תעשייה |       |
| 5             | 5          | 0                                   | 30                | 40                    | 10                | (1)             | 24 - 23 | תיירות | תיירות |       |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- הגובה לא כולל ארובות ומתקנים. אלו יותרו ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית וצרכים תפעוליים. הוראות הגובה לא יחולו על מבנים קיימים שהוקמו כדין. מבנים קיימים ללא היתר יוכלו לקבל היתר גם אם חרגו מהוראות הגובה על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.
- קווי הבנין הינם לבניה חדשה, המבנים הקיימים לא יחשבו כחורגים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י תשריט, לא תותר חלוקה.
- כלפי הדרכים הגובלות במגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.1</b> | <b>תנאים בהליך הרישוי</b>   |
|            | <p>1. כל הוראות התכנית המאושרת יחולו על תכנית זו.</p> <p>2. כל תכנית פיתוח ובניה למבנים חדשים ולהרחבות של מפעלים תלווה בתכנון ושדרוג תשתיות מים וביוב ביישוב הותיק באישור משרד הבריאות וכן קביעת סדר עדיפויות לביצוע בשלבים בתאום עם המועצה האזורית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה באזור התעסוקה (סדנאות), אזור שרותי תיירות ותעשייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכהס.</p>  |
| <b>6.2</b> | <b>איכות הסביבה</b>   |
|            | תנאי למתן היתר בניה, בדיקת סקר קרקע לאותו מגרש.   |
| <b>6.3</b> | <b>עיצוב אדריכלי</b>  |
|            | תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל הוראות ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן ההיתר.  |
| <b>6.4</b> | <b>חניה</b>   |
|            | <p>חניה :</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים הצמודים לכביש (לבעלי אותן יח"ד הצמודות לכביש) ו/או במגרשי החניה משותפים, הכל בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתרי הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>  |
| <b>6.5</b> | <b>חשמל</b>   |
|            | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם מחלק החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם מחלק חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> |



| 6.5 | חשמל   |
|-----|--|
|     | <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם מחלק חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם מחלק חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין מחלק החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור ממחלק החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה למחלק הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> |



| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה   |
|-----|--|
|     | <p>א. מים :<br/>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז :<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ע"ג תכנית ניקוז שתערך עפ"י עקרונות והנחיות נספח הניקוז וההוראות להלן לגבי ניקוז משמר נגר ותקבל את אישור מהנדס המוא"ז ואת אישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תכנית הניקוז תתייחס גם לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- התוויה מדוייקת של מובלי הניקוז.</li> <li>2- הפעולות הנדרשות להסדרת נחל עירון כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.</li> <li>3- הגובה המדוייק של הכביש המזרחי של השכונה ושל מפלסי הבנייה ביחס לכבישים וביחס לפשט ההצפה של נחל עירון.</li> </ol> <p>ג. ביוב :<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. אשפה :<br/>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. תשתיות :<br/>יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין מגרשים ע"פ הצורך.</p> |



| 6.7 | ניקוז   |
|-----|---------|
|     | ניקוז : |



| ניקוז | 6.7   |
|-------|---|
|       | <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת פתרון ניקוז כל השטח בתחום התוכנית עג תכנית ניקוז שתערך עפ עקרונות והנחיות נספח הניקוז וההוראות להלן לגבי ניקוז משמר נגר ותקבל את אישור מהנדס המואז ואת אישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תכנית הניקוז תתייחס גם לנושאים הבאים:</p> <p>א. התוויה מדוייקת שלמובלי הניקוז.</p> <p>ב. הפעולות הנדרשות להסדרת נחל עירון כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.</p> <p>ג. הגובה המדוייק של הכביש המזרחי של השכונה ושל מפלסי הבנייה ביחס לכבישים וביחס לפשט ההצפה של נחל עירון.</p> |



| ניהול מי נגר | 6.8  |
|--------------|--|
|              | <p>הוראות לניקוז משמר נגר:</p> <p>א. בשטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש עי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועי י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. תהיה הפרדה ממערכת הביוב.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים שלשטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בדרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p> |



| פסולת בניין | 6.9   |
|-------------|---|
|             | <p>1. פינוי פסולת, פסולת בניין ועפר ומחזור:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. פסולת בניה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזור, על פי קביעת הרשות המקומית.</p> <p>2. פסולת עפר ובניין תפונה בהתאם לתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה, כמפורט בסעיפים הבאים:</p> <p>א. 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:</p> <p>ב. קבלת הערכה של כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ג. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p> |



|   |                     |             |
|---|---------------------|-------------|
|   | <b>פסולת בניין</b>  | <b>6.9</b>  |
| <p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ד. 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.</p> <p>3. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:</p> <p>א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה, כולה או חלקה, מנימוקים מיוחדים שיירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג השר לאיכות הסביבה.</p> <p>4. כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מר או בבניה אחרת שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון, או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה בהם עולה על 500 מר, 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.</p> <p>א. לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>ב. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרוייקט הבניה ו/או ההריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ג. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. בכל מקרה שבהיתר בניה יתברר חוסר איזון בין חציבה ומילוי, יוצג בהיתר הבניה פתרון להעברת עודפי חציבה ומילוי.</p> |                     |             |
|   | <b>פיקוד העורף</b>  | <b>6.10</b> |
| <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט, ממד או כל פתרון אחר שיאפשר עי פיקוד העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>   |                     |             |
|   | <b>שרותי כבאות</b>  | <b>6.11</b> |
| <p>הידרנטים-כיבוי אש.</p> <p>בכל שטחי הקיבוץ תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ הוראות ודרישות שירותי הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |                     |             |
|   | <b>מבנים קיימים</b> | <b>6.12</b> |
| <p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה</p>   |                     |             |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

|  |             |
|--|-------------|
| <b>מבנים קיימים</b>  | <b>6.12</b> |
| <p>המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים או הריסה ובניה מחדש, יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>חלוקה ו/ או רישום</b>  | <b>6.13</b> |
| <p>1. חלוקה:</p> <p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. התוכנית מאפשרת חלוקה למגרשים באזור המגורים בלבד בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפי סעיף 143, תאושר עי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p> <p>רישום:</p> <p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה</p> |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>תשתיות</b>   | <b>6.14</b> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצות דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך לכל מתחם ביצוע.</p> |             |

|   |             |
|---|-------------|
| <b>הפקעות ו/או רישום</b>  | <b>6.15</b> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבנייה, התשכה - 1965.</p> |             |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.16</b> | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |
|-------------|--|

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1        | ל"ר      |        |

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29