

התכנית טעונה אישור השר

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תכנית מפורטת מס' 4/125/03/6

שנוי לתכנית מפורטת מס' 125/03/6

מרכז נהורה

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 4/125/03/6

התכנית מאושרת מכח
סעיף 38(ג) לחוק

הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 4/125/03/6

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.9.89

הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4/125/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 246
מיום 2.7.90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 4/125/03/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 248
מיום 4.3.90

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: נהורה

היוזם: המועצה האזורית "לכיש"

המתכנן: המחלקה הטכנית ליד תנועת
המושבים, תל-אביב.

15.11.89
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 15.11.89

תשמ"ט - 11/1989

תוכן הענינים :

הוראות כלליות	-	פרק א'
מטרות התכנית	-	פרק ב'
ציונים בתשריט ופרושם	-	פרק ג'
תנאים כלליים	-	פרק ד'
דרכים	-	פרק ה'
חניית רכב	-	פרק ו'
נטיעות ומשוכנות, גדרות וקירות	-	פרק ז'
תכליות ושימושים, זכויות בניה	-	פרק ח'
ניקוז ביוב, תיעול, אספקת מים וחשמל, פנוי אשפה	-	פרק ט'
הוראות בדבר מניעת זיהום וחזות דעת סביבתית	-	פרק י'
גביית הוצאות	-	פרק י"א
ביצוע התכנית	-	פרק י"ב
טבלת זכויות בניה	-	פרק י"ג

פרק א' - הוראות כלליות

1. המקום: מרכז נהורה, המועצה האזורית לכיש
קואורדינטות מרכזיות: 114/500 - 122/000
2. התשריט: התשריט המצורף, בק.מ. 1:250 יהיה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. הגבולות: כמסומן בקו כחול על גבי התשריטים.
4. שטח התכנית: 750 דונם בקרוב.
5. שם וחלות התכנית: התכנית הזאת תקרא: "תכנית מפורטת - מרכז נהורה, תכנית מספר 4/125/03/6", שנוי לתכנית מפורטת 125/03/6 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית, כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
6. יוזמי התכנית: המועצה האזורית לכיש, נהורה, ד.נ. לכיש דרום.
7. עורכי התכנית: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א, רח' הארבעה 10, צבי בן-דוד, אדריכל.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
9. יחס לתכניות קיימות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת מאושרת 125/03/6 על תקוניה למעט השנויים החלים בתכנית
10.
10. ה פ ק ע ה:
כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים, להרחבת דרכים, שטחי צבור פתוחים, אזורים לצרכי ולמוסדות צבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה, (סעיף 188 א' - ד') ההפקעה תיעשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים" לטובת המועצה האזורית לכיש.

פרק ב' - מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מרכז כפרי נהורה על-ידי:

- א. קביעת יעודי הקרקע לצרכי מגורים, בנייני ציבור, תעשיה, מלאכה, שטח ציבורי פתוח.
- ב. התוויה רשת דרכים.
- ג. קביעת תנאים ומגבלות בניה.

פרק ג' - ציונים בתשריט ופרושם - בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**פרק ד' - תנאים כלליים
1. תכליות ושימושים:**

לא יישמשו שום קרקע או בנין, באזור תכנון או אזור שימושי קרקע, הנמצאים בגבולות התכנית, לכל תכלית ובכל צורה פרט לאלו המפורטות ברשימת התכליות וטבלת האיזורים, לאותו אזור.
למעט :- מקום שבשעת כניסת תכנית זו לתקפה, עומדת בתקפה היתר בניה המרשה את הקמתו של בנין לתכלית שאינה מפורטת, וסותרת הוראות תכנית זו לגבי האיזור שבו עומדים להקים או מקימים את הבנין - מותר יהיה להשתמש באותו בנין לפי ההיתר, עד שיחול שינוי ביעודו. לא תאושרנה בבנין כל תוספות או שינויים.

2. אופן בצוע התכנית:

- כוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בניה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:-
- א. הוכנה ואושרה תכנית חלוקה, מבוססת על מפת מדידה וטופוגרפיה, ביחס לשטח המוצע לבניה. סטיות עד 9% בתכנית החלוקה לא ייחשבו כשנוי או סטיה מן התכנית המפורטת ולא יחייבו הכנת תיקון לתכנית.
 - ב. נקבעו הדרכים והובטחו הסידורים לביצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים וביוב, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מן השרותים האלו.
 - ג. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

**פרק ה' - דרכים
1. מקומות דרכים ורוחבן:**

מקומות הדרכים ורוחבן של אותן הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

2. קירות תומכים:

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לאשר לבנות כל קיר תומך המגביל דרך צבורית באופן שיסיים את הגבול של הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר.

3. דירוג הדרכים:

בתכנית זו מדורגים הדרכים כדלקמן:

א. דרך מאספת או שרות - בדרך מאספת תותר חניה פרט לאותם רחובות או קטעי רחובות שבהן תאסור זאת הרשות המוסמכת לכך.

ב. דרך משולבת - (רחוב הולנדי) תותר תנועת מכוניות והולכי רגל, אך לא תותר תנועת רכב עוברת. כניסת מכוניות עזרה ראשונה, סילוק אשפה או מכוניות אחרות בגזירה שווה וכן מכוניות הבאות לפרוק או לטעון מטען באותה דרך.
הדרך המשולבת תרוצף ברצוף משתלב, רוחבה לא יעלה על 9 מ' והיא מיועדת לשמוש דיירי הרחוב ואורחיהם בלבד, החניה לדיירים תהיה בתחומי המגרשים בלבד. "רהוט" גנני וצמחיה ישולבו אורגנית בתכנון הרחוב, מהירות הנסיעה תוגבל ל-30 קמ"ש.

פרק ו' - חניית רכב

חניית מכוניות בגבולות התכנית תוסדר בהתאם לקביעות הבאות:-

1. כללי:

- א. כל הבונה בגבולות תכנית זו יהיה חייב לספק מקומות חנייה בהתאם לתקן החניה.
- ב. מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש.
- ג. לא יותר השמוש בבנין לפני שסדרי החניה יהיו מסודרים ומושלמים, בהתאם להיתר הבניה, לשביעות רצונו של המנדס.

2. תקן חניה:

עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

3. הערות כלליות:

- א. בכל מקום בו נקבע יחס של מקום חניה לשטח בנוי, ייחשב השטח הבנוי לפי שיטת חשבון השטח ביחס לאגרות הבניה, לצרכי קבלת ההיתר - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקן דלעיל.
- ב. ראשי המהנדס להמליץ בפני הועדה המקומית, והועדה המקומית מוסמכת לאשר הקלות מהתקן דלעיל, אם ניתן לאזן ולמזג באזור אחד, ובמרחקים סבירים צרכי חנית יום עם צרכי חנית לילה.

פרק ז' - נטיעות ומשוכות, גדרות וקירות

1. כחה של הועדה המקומית יהיה יפה להתנות היתרים לבעלי קרקעות ו/או נכסים הגובלים עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדרות גבול וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם וכן לאסור כל פעולה כאמור, או לצוות על סלוקו של כל מחסום, קיר או גדר בתחומי הדרך.

2. כל בעל שנמסרה לו הודעה לפי הפיסקה דלעיל, ימלא אחריה, לא מילא בעל קרקע אחרי ההוראה תוך התקופה שנקבעה לו בהודעה, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, בעזרת עובדיה או כל אדם אחר, ולהכנס לשטח כך לשטח הקרקע האמור על פי סעיף 257 לחוק (פרק י"ב סעיף 3 בתקנון).
3. תבצע הועדה המקומית את ההוראה, יחוייב בעל הקרקע בהוצאות הקשורות בביצועה.
4. כל בקשה להיתר בניה תכיל גם תשריט פיתוח מפורט בק.מ. 1:100 על רקע מפוי טופוגרפי: התשריט יפרט גבהי קרקע סופיים, קירות תומכים, גדרות, שטחים מרוצפים, שטחי גינון ונטיעות, קווי ביוב, הסדרי ניקוז, פנוי אשפה וכיו"ב. הגידור החיצוני ייעשה ע"י תכנית אדריכלית אחידה שתוכן ע"י מהנדס מועצה אזורית לכיש.

פרק ח' - תכליות ושימושים, זכויות בניה

1. **כ ל ל י:**
 - א. שטח תכנית זו מחולק לאזורי שמוש קרקע המפורטים בתשריט המצורף לתקנון זה ומסומנים בצבעים ובסימנים כמצויין בגוף התשריט.
 - ב. כל אזור שמוש קרקע מיועד לתכליות ולשימושים כמתואר להלן. לא יבנה בנין או יעשה שמוש בקרקע בניגוד לתשריט ולרשימה כדלקמן:
 - ג. רשימת אזורי שימושי הקרקע - ראה טבלת יעודי הקרקע בתשריט.
 2. **רשימת התכליות והשימושים**
 - א. **איזור חקלאי:**
 - שטח עבוד חקלאי
 - מטעים וחורשות.
 - דרכים
 - תואי לשרותים טכניים
 - סככות מיון ומחסנים, חממות לצרכי תוצרת עצמית בלבד.
 - מכון מחקר חקלאי (שטחי גידול בלבד).
 - באזור זה אסורות כל תכליות אחרות.
 - ב. **איזורי מגורים:**
 - (1) בכל איזורי המגורים תהיה מותרת בנית בתי מגורים חד-משפחתיים (לא יורשו בתים דו משפחתיים) וכן מקלטים.
 - (2) צפיפות הברוטו לא תעלה על 2.5 יח' דיור לדונם, למעט מגרשים שבהם אושרה הבניה לפני כניסת תכנית זו לתוקף.
- צפיפות נטו באיזור מגורים:
- הגדרה: צפיפות נטו באיזורי מגורים תחשב לפי מספר יחידות הדיור ביחס לשטח מגרש הבניה.
- א. צפיפויות הנטו לא תעלינה על יחידת דיור אחת לכל מיגרש מינימלי.
- שטח הבניה במגרשים 1-134 לא יעלה על 35% בשתי הקומות או 35% בבית חד-קומתי. באזורי מגורים במגרשים 201-308 לא יעלה השטח על 25% בקומה אחת או 30% בשתי הקומות האחרונות הנ"ל כוללים מרפסות מקורות וחדרי עזר למיניהם, פרט למקלט (עד 10 מ"ר ברוטו), מחסן (עד 10 מ"ר) וחניה מקורה (עד 25 מ"ר ברוטו).

תכנית מפורטת נהורה-1989

ב. צפיפויות הנטו בשטחים שבהם קיימת תכנית מפורטת בתוקפן עד לאישור תכנית מפורטת אחרת.

(3) שטח מגרש מינימלי לבניה - יהיה 500 מ"ר למעט המגרשים לפי תכנית 125/03/6: מגרשים 1-134 בתכנית 125/30/6 לפי המסומן בתכנית זו בתקנון.

(4) באזורי מגורים יהיו קווי הבנין כמפורט בטבלת זכויות הבניה. במגרשים פינתיים - כמתואר בסעיף (6) להלן.

(5) תכנית לעיצוב אדריכלי:
כחה של הועדה המקומית יהיה יפה לתכנון או להורות לתכנון את התכנית ו/או את חזית הבנינים הנמצאים בכל אזור, או הסמוכים לכל רחוב, בגבולות תכנית זו, החייבים לדעתה, עיצוב אדריכלי. תכנית זו יכולה לכלול גם קטעי חזית אופייניים, פרוט חומרי הבנין שיש להשתמש בהם ופרטי בנין אופייניים. כל בתי המגורים יהיו בעלי גג רעפים, לפחות בהקף של 70% משטח הגג בהשלכה, קולטי השמש יוצמדו למישור הגג ודודי המים יוכנסו לחלל הגג. לא תותר התקנת צנרת או כבלים על פני הקירות החיצוניים.

(6) מגרשים פינתיים: קווי בנין קדמיים (לכוון הדרך) יהיו עפ"י התשריט. קווי הבנין האחרים יהיו 3.50 מ' מגבול המגרש.

(7) רשאית הועדה המקומית לאשר קווי בנין קיימים, שאינם תואמים לטבלת זכויות הבניה, בתנאי שהדבר נוגע למבנה קיים ולא למבנה או תוספת מוצעת.

ג. איזור לבניני ציבור

באיזור זה מותרים השימושים והתכליות הבאים:

- * בניני צבור ובנינים לתועלת הציבור, ובכלל זה משרדים ציבוריים, מקלטים, אולמות התכנסות, מועדונים וכיו"ב.
- * מוסדות צבוריים או, בתי כנסת, גני ילדים מעונות-יום ובתי ספר.
- * דרכים וחניות.
- * כל שמוש אחר שאינו נוגד תכלית זו ואושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתנאי שאינו מהווה מטרד סביבתי מבחינת מראה, רעש או זיהום.

במגרש שברשות "בזק" תורשה הקמת מתקני "בזק" בלבד.

ד. אזור ספורט

מיועד למתקני ספורט (כולל אולמות מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני קמפינג וכד').

ה.

שטח צבורי פתוח - מיועד לשטחי נוי, חורשות וגנים הפתוחים לרשות הצבור כולו. כ"כ מתקני ספורט ומשחק לא מקורים. תותר הקמת מבנים זמניים - מתפרקים לצרכי תערוכות וירידים. לא תותר בניה קבועה כלשהיא, פרט למבני שרותים ואחסנה לצרכי תחזוקת האתר. בפינה הדרומית מזרחית של הישוב תותר הקמת מתקני ביוט קומפקטיים זמניים, עד להפעלת מערכת ביוט מרכזית לישובי האזור, לתקופה של 5 שנים מאשור תכנית זו.

ו.

אזורי תעשיה ומלאכה - יוקמו שני אזורים לתכלית זו:

1.

אזור מלאכה ותעשיה זעירה - בדרום הישוב - מיועד לבתי-מלאכה מוסכים מחסנים ומפעלי תעשיה קטנים. האזור בנוי ברובו, והתכניות מיועדות לאפשר בניה חדשה בסטנדרט נאות. לא תותר בניה מעבר ל-30% משטח המגרש בקומה, 40% בשתי הקומות. ולא מעל 2 קומות בגובה 12 מ' ברוטו. הסדרי החניה יהיו במסגרת כל מגרש. תנאי לאשור בניה חדשה מהווה הכנת תכנית בנוי לאזור תעשיה זה. לא תותר הקמת מפעלים הגורמים לזיהום אוויר או מים או למפגע אקוסטי, תברואי או אסטטי.

2.

אזור תעשיה - בצפון הישוב, מיועד להקמת מפעלים גדולים, ביחידות שלא יפתחו מ-10 דונם למפעל. יורשו השמושים והתכליות הבאים:

- 2.1. מפעלי אלקטרוניקה מחשבים, רובוטיקה, מכשיר רפואי, מכשור מדעי, לייזרים ושאר מפעלים לתעשיה עתירת מדע.
 - 2.2. מפעלים לעיבוד מוצרים חקלאיים וייצור מזון, שאינם גורמים לזיהום סביבתי.
 - 2.3. כל מפעל אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - 2.4. מבני אחסנה.
 - 2.5. מרכז שרותים, שיכלול שרותי מנהלה, מסחר ושרותים אחרים הדרושים לתפעול האזור.
- תוכן תכנית בנוי לכל האזור לאשור ועדות התכנון, כתנאי מוקדם למתן היתרי בניה.
- לא תותר בניה מעבר ל-30% משטחי המגרש בקומה אחת ולא מעל 40% בשתי הקומות.
- גובה מירבי (למעט ארובות) - 12.0 מ'.
- לפחות 30% משטח המגרש בכל מפעל יוקדשו לנטיעות ולגינות.

ז.

אזור לתכנון בעתיד - רזרבות תכנוניות לשימושים שייקבעו בעתיד ע"י הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.

ח.

אזור מסחרי

מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה, באזור זה תותר בניה למסחר סיטונאי וקמעונאי וכן איחסון לשרות האזור והישוב בנקים, משרדים ושרותים שתאשר הועדה המקומית, אחוז הבניה בקומה - 30% בשתי קומות-עד 40% בסה"כ. גובה מירבי - 12.0 מ', קווי בניין - קדמי וצדדי 3.50 מ', אחורי - 4.0 מ'. כל בניה באזור זה תהיה במסגרת תכנית בנוי מאושרת, הועדה רשאית, עפ"י שיקול דעתה להחמיר בדרישות - עפ"י אופי המבנה המוצע. חריגות מהנ"ל יתכנו לגבי מבנים קיימים בלבד, עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.

אזור מחסני המועצה

ט.

מסומן בתשריט בצבע אפור. אזור זה מיועד להקמת מחסני חרום ומחסני מועצה בלבד עפ"י סעיף 88 א' לחוק, בכלל זה מחסני הג"א, מל"ח, מחסנים לציווד ורהוט השייכים למועצה האזורית לכיש וכל מחסן ציבורי אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית. לא תורשה אחסנת חמרים רעילים, דלקים וחמרי-נפץ העלולים להזיק לציבור. יוסדרו סדורי כבוי-אש להנחת דעתו של מפקד מכבי-אש אזורי. לא תותר פעילות בתי מלאכה באזור זה.

אזור אחסנה ומיון לתוצרת חקלאית

י.

מסומן בתשריט בצבע אפור עם פסי אלכסון ירוקים, תותר הקמת מחסני אריזה ומיון לתוצרת חקלאית, בשטח כולל שאינו עולה על 30% משטח המגרש, שטח מבנה בודד לא יעלה על 2500 מ"ר.

פרק ט' - ניקוז, ביוב, אספקת מים וחשמל, פנוי אשפה.

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז ותיעול:

קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליו עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז והתיעול.

2. נ י ק ו ז :

היתה הועדה המקומית סבורה, שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הנאותים לדעתה.

3. ב י ו ב :

א. כל בנין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית הזאת יחובר לרשת הביוב לפי דרישות המהנדס.
ב. בעל בנין שבמרחק עד 100 מטר מדרך שלאורכה הותקנה רשת - ביוב כללית, חייב לחבר את מערכת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית, בהתאם לחוק העזר העירוני בדבר ביוב.

4. זכות מעבר:

כל בעל קרקע לאחר שקבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב, לא פחות משבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו, לתת זכות מעבר חפשי לקוי הניקוז ממגרשים גובלים, או לצנור אספקת מים, או צנורות ביוב בתנאי שהצנורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.

5. תעלות נקוז למי גשמים:

אין לחבר שום חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לטפול במי גשמים, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן תעודות היתר בניה, יש לבנות תעלות נקוז או להתקין צנורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שאושרו על-ידי המהנדס.

6. ח ש מ ל :

תכנון ובצוע מערכות החשמל, יהיה כפוף לדרישות תכנית המתאר המחוזית, מחוז הדרום ולתקנות חברת החשמל המעוגנות בחוק. באזורים הבנויים החדשים שיאושרו עפ"י תכנית זו יהיו כל מערכות החשמל והתקשורת תת-קרקעיות.

7. פינוי אשפה: מהנדס המועצה האזורית יקבע הסדרים לפינוי אשפה ביתית ופסולת תעשיתית אל מחוץ לתחומי הישוב וכן תקנות לצבירת אשפה בתחומי המגרשים ובשטחים הצבוריים, עד למועד פנויה, הסדרים אלה כפופים לאשור משרד הבריאות לשכת הבריאות המחוזית.

פרק י' - הוראות בדבר מניעת זיהום וחווה דעת סביבתית.

1. תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלו המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתרי בניה ותנאיו. התש"ל-1970) בנושאים הבאים.
 - א. ניקוז - התשתית במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית, מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
 - ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
 - ד. טיפול אקוסטי - אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליכי הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.
 - ה. זיהום אויר - אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום האויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
1. חמרים רעילים - דרכי הטיפול בחמרים רעילים בהתאם לסוגים וכמויות חמרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסוןם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
2. בינוי - מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום הפתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שיכוס ותאורה.
- ח. פיתוח השטח - מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת מפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו וגבולותיו, ושלב ביצוע של פיתוח השטח.

2. חומר לוואי לתכנית או להיתר בניה למפעל:

- א. מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק של 50 מ' שבו מסומנים שימושי הקרקע, קיימים ומתוכננים הסמוכים למפעל.
- ב. נתונים על האתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.

3. חוות דעת סביבתית

נדרשת לקבל חוות דעת סביבתית עבור תכנית או היתר בניה של מפעל ואישורה על ידי היועץ הסביבתי - אם מתקיים לפחות אחד מהמצבים הבאים:

- א. שימוש בפחם או במזוט כבד. מעל 3000 טון לשנה.
- ב. צריכת מים העולה על 50.000 מ"ק בשנה.
- ג. סילוק פסולת בכמות העולה על 5.000 מ"ק בשנה.

פרק י"א - גביית הוצאות

כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה להוציא הוצאות או להתחייב בהוצאות הדרושות להכנת תכנון ישוב - לרבות תכנית זו - לקידומה ולהגשמתה. הוצאות שהוציאה הועדה המקומית או שהתחייבה בהן כאמור, הן הוצאות שהעלו את ערכן של כל הקרקעות שעליהן חלה התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להטיל על בעלי קרקעות אלה היטל השבחה בסכום ההוצאה ולגבותן מהבעלים לפי שעוריהם של שטחי הקרקעות, או של חזיתות המגרשים, או לפי כל שיטה אחרת שתראה לוועדה המקומית, ותאושר ע"י הועדה המחוזית.

פרק י"ב - ביצוע התכנית:

הזמן המשוער לבצוע התכנית הוא שנת 2000, שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יוזם התכנית.

טבלת זכויות-בניה

דרישות מיוחדות והערות	קרי בנין	אחוזי בניה		גובה מקסימלי העל הסוכה	מסי קומות מקסימלי	רוחב חזית מנינה	חגוש מינימלי בהיך	צבע בהשריט	אזור
		פתיח	לקומה						
עפ"י החכנית המפורטת הקודמת 125/03/6 מסן. חניה - מותר קו 0	קדמי-5.00 מ' צדדי-3.00 מ' אחורי-4.00 מ'	35%	35%	9.00 מ'	2	עפ"י הפרוצציה	עפ"י	כתום	מגורים 1-134
חופות מותרות ל-2 הבניה: חניה מקורה - עד 25 מ' מקלט - עד 12 מ' ורועד 2.20 מ"א. גובה מחסן - עד 12 מ' ורועד 2.20 מ"א. גובה מחסן, חניה - מותר קו 0 גגות רעפים - לפחות 70% מהיטל גג המבנה	קדמי-5.00 מ' צדדי-3.50 מ' אחורי-4.00 מ'	30%	25%	9.00 מ'	2	20.0 מ'	540 מ"ר	כתום	מגורים * 201-306
עפ"י חכנית בנין האזור	קדמי-3.50 מ' צדדי-3.50 מ' אחורי-4.00 מ'	40%	30%	12.00 מ'	2	20.0 מ'	500 מ"ר	חום מחומס בחום	בניני צבור
חבנים לצרכי ספורט ומתקני עזר, כגון מחסנים, שרונים, מגושי ספורט, כי שחיה והאסר כל העשיה מותרת. היחיד בניה- רק לאחר אישור חכנית פרוצציה ובנין כולל הסדרי תנועה וחניה.	6.00 מ' לכל הצדדים	עפ"י חכנית בנין האזור		12.00 מ'	2	-	5000 מ"ר	ירוק מחומס בחום	ספורט
אסורה כל בניה למעט מקלטים והתקני שחקן לילדים. שרונים הנדסים (בנין) עפ"י חכנית המפורטת האזורית. מבנה בודד לא יעלה על 2500 מ"ר	5.00 מ' לכל הצדדים	40%	30%	12.00 מ'	2	-	2000 מ"ר	סגול	מלאכה ות. ועירה
אסורה כל בניה למעט חממה וסככות אריזה.	5.00 מ' לכל הצדדים	30%	30%	12.00 מ'	1	-	10000 מ"ר	סגול מחומס	העשיה
עפ"י חכנית בנין האזורית.	4.00 מ' לכל הצדדים	40%	30%	8.00 מ'	2	-	עפ"י הפרוצציה	אפור ירוקים	מחסנים

* אישורי בניה ינתנו רק לאחר אישור חכנית בנין , שחלול גם הנחיות בנין המפורטות וכללי עיצוב ארכיטקטוני חסייבים.

החלטה חכנית
תקופת המעשים בעים
החלטה חכנית
581545478

27/1/89

תכנית מפורטת נהורה-1988

ח ת י מ ו ת

בעל הקרקע:

תאריך:

עורך התכנית:

לפקדון
מנהל המכירות
תנועת הפועלים בע"מ
חזית הארבעה 10, ת"א
טל. 5615454

תאריך:

12/11/88

יוזמי התכנית ומגישיה:

תאריך:

א י ש ו ר י ם :