

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
19. 07. 2000
נדקבל

9.7.2000
משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
- 5 - 10 - 2000
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
25 - 07 - 2000
נתקבל
תיק מס'

מחוז המרכז

נפת השרון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/70/עח
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה תהליטה
ביום 4.6.00 לאשר את התכנית
סמנ"ל לתכנון
ועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

תכנית שינוי מתאר עח/70/3

המהווה שינוי למשי"מ 19 (ע"ח), לע"ח/200

קיבוץ בחן

העורך: דוד ילין
א.ב. תכנון בע"מ
רח' תובל 5 ת"א
טל': 03-6233777
פקס: 03-6233700

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 3/70/עח
בישיבה מס' 94005 מיום 16/3/94
הוהל"ט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
כזכיר

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם וחלות

התכנית תיקרא: תכנית שינוי מתאר עח/3/70 המהווה שינוי למש"מ 19 (עח) ול- עח/ 200 קיבוץ בחן.
(להלן: "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בק"מ 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות:

- א. תוכנית משבצת מש"מ / 19 (עח), תאריך פרסום 1.9.86, י.פ. 3378.
- ב. תוכנית מתאר עמק חפר עח / 200 תאריך פרסום 19.7.79, י.פ. 2553.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראת אחת התוכניות הנ"ל תיקבענה הוראות תוכנית זו.

3. הקרע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בקיבוץ בחן.

4. שטח התוכנית:

שטח תוכנית זו הוא כ - 977.31 דונם (במידה גרפית) עפ"י החלוקה הנפורטת בטבלה שבתשריט.

5. הגבולות

כמסומן בתשריט בקו כחול.

6. גושים וחלקות

גוש	חלקה	חלקי חלקה
8431		28,5
8637		28,27,2
8638	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,17,18,19,21,23,26,27,28,29,30,31,32,33,34,36,37,40,41	15,16,35,39
8639	15,16,17,19,29	13,14,21,22,24,25,27
8640	12,13,14	8,10,11
8642		22,23,24,25

7. בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזם ומגיש התוכנית

קבוץ בחן, ד.נ חפר 38827, טלפון: 06-8763333.

9. עורך התוכנית

דוד ילין – א.ב. תכנון בע"מ, טלפון: 03-6233777.

10. מטרת התוכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים לאיזור מבני משק.
- ב. שינוי יעוד ממגורים לשפ"פ.
- ג. שינוי יעוד מתעשייה לאיזור מבני משק.
- ד. שינוי יעוד מתעשייה לשפ"פ.
- ה. שינוי יעוד ממבני-משק לתעשייה.
- ו. שינוי יעוד מחקלאות לתעשייה.
- ז. שינוי יעוד מחקלאות לדרכים.
- ח. שיהוי יעוד מחקלאות לשפ"פ.
- ט. שינוי יעוד מחקלאות למגורים.
- י. שינוי יעוד מחקלאות למתקנים הנדסיים.
- יא. שינוי יעוד ממגורים לדרכים.
- יב. קביעת אזור לתחנת תידלוק.
- יג. קביעת שמושים והוראות בניה לכל אזור לצורך הוצאת היתרי-בניה.
- יד. התווית דרכים חדשות.

11. מסמכי התוכנית:
- א. תקנות התכנית – 18 עמודים
 ב. תשריט בקני"מ 1:2500
12. ייעוד השטחים ושימושם
 בהתאם לתשריט המצורף.
13. תנאים להיתרי – בניה
 היתר לבניה או לשימוש בקרקע, או בבניין, או בתחום תוכנית זו, יינתן רק בהתאם לתכליות המפורטות להלן.
- היתרי – הבנייה בתחום תוכנית זו יוצאו על סמך מדידה מעודכנת שבוצעה ע"י מודד מוסמך.
 היתרי בניה באזור תחנת התדלוק יוצאו עפ"י ת/מ/א 18, שינוי מס' 2 – נוסח תשנ"ו 1996.
- לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי תוכנית בניוי, באישור הועדה המקומית.
- היתר בניה למבנה ינתן לאחר אישור תוכנית ביוזם של המבנה וחיבור למערכת הביוב של הקיבוץ, באישור משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות סביבה ו"אפיקי עמק חפר". ראה פרק ב', סי' 7 א'.
- מתן היתר בניה מותנה בחיבור בפועל של מערכת לסילוק שפכים של הקיבוץ למערכת סילוק השפכים של האיזור, באישור משרד הבריאות, "אפיקי עמק חפר".
14. שלביות באיזור התעשייה
 ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עד 20,000 מ"ר שטח עיקרי.
 בבניה מעבר ל- 20,000 מ"ר שטח עיקרי יותנה ההיתר בחיבור בפועל של דרך מספר 13 לדרך מספר 444, באמצעות דרך 5714, על פי תוכניות להסדרי תנועה המאושרות ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

פרק ב' – תכליות ושימושים

1. התכליות והשימושים עפ"י האזורים

א. אזור מגורים

מבני מגורים.
שירותים קהילתיים המיועדים לפעילות המתקיימת באזור המגורים כגון: מבני חינוך, בריאות, רווחה, חברה, תרבות ודת, שירותי מזון והסעדה (חדר אכילה, מטבח, מרכזית, כלבו), מבני מנהלה, מחסנים, מקלטים ציבוריים, שירותים ציבוריים.

מבנים ומתקנים לתשתית ואחזקה כמו: חשמל, תקשורת, מים, ביוב. שטחים פתוחים עם מבנים ומתקנים למשחק וספורט, לגנים מדשאות, ככרות ונטיעות, שרכים פנימיות ושבילים להלכי רגל וכד'.

מתחמים: ח, כ, ל, מ, נ, ס, ע.
במתחמים ח, כ, ס תהיה צפיפות הדיור 2 יחידות לדונם נטו.

ב. אזור מבני משק

מבנים ומתקנים לגידול ולטיפול בבעלי חיים (כולל דייג), מבני מלאכה, ואחסנה, מחסנים, נגריה, מוסך, סככות, מבנים ומתקנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור. מבנים ומתקנים אחרים המשרתים את הקיבוץ בכלל. כולל מתקני תשתית, תחנת תידלוק פנימית, שאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עיסוקי. כל התכליות הנ"ל לשימוש פנימי של הקיבוץ בלבד.

בתחום איזור זה לא תותר תעשייה.
הוראות בנושא איכות סביבה – ראה פרק ג'.

מתחמים: ג', ד', ה', ו', ז', ט'.

ג. אזור תעשייה

מפעלי תעשייה ומלאכה, צרכנות, ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים מקלטים, דרכים, חניות, רחבות ומתקנים ומבני – עזר שונים, תחנת דלק לא יותר ייצור חמרים מסוכנים מסוג כלשהו.
הוראות בנושא איכות סביבה – ראה פרק ג'.

מתחמים א, ב.

ד. אזור חקלאי

שטחים ומבנים לעיבודים חקלאיים :
מבנים לגידול צמחים כגון : בית רשת, חממות, בריכות דגים פתוחות
ומקורות, מבנים לגידול בעלי כנף, מכלאות בקר וצאן, מבנים לאחסון מזון
לבעלי חיים כגון בור תחמיץ, אסס, מתבן, סככות לצידוד, מחסן לצידוד
חקלאי, מתקני תשתית וכד'.

ה. שטח פרטי פתוח

עתיקות, נטיעות, גינות, אזורים ומתקנים לספורט, מנוחה ומשחק (כולל
אולם ספורט, אמפיתאטרון ובריכות שחיה), מתקני נופש, מבני - עזר
לצורך פעילויות הספורט, הנופש והמשחק, מתקנים הנדסיים (ביוב, מים,
חשמל, תקשורת), דרכים פנימיות, שבילים פנימיים, חניות, תשתיות
תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, מקלטים ציבוריים.

מתחמים : פ 1, פ 2, פ 3, פ 4, פ 5, פ 6, פ 7.

ו. אזור לשירותי דרך ולתחנות תידלוק

תחנת תידלוק מדרגה ג' לפי ת/מ/א 18 - שינוי מס' 2 נוסח
התשנ"ז - 1996.

ז. שטח עתיקות

נכלל באזור מגורים ובאזור מבני משק ובשטחים פרטיים פתוחים.
כל תכנית בניה בשטח המסומן כאזור עתיקות מותנית באישור אגף
העתיקות.

ח. דרכים וחניות

שטח למעבר כלי רכב והלכי רגל מוגדר בפרק א' סעיף 1 לחוק התכנון
והבנייה תשכ"ה 1965.
מכסת מקומות החניה תהיה בהתאם לחוק התכנון והבנייה.
רוחבן של הדרכים, ההולכות ממרכז היישוב אל בנייני הציבור, שכוונות
המגורים ואל איזור בית-הילדים, לא יפחת מ - 4 מטר.

דרכים מקומיות חניות ודרכים להלכי רגל יקבעו בתוכנית הבינוי.

הדרך ההיקפית - כביש מס' 13, תירשם על שם הרשות המקומית.

כל הדרכים שלא הוגדרו בתכנית זו תבוטלנה.

ט. נחל בחן

רוחב רצועת הנחל 8 מ', ועוד 6 מ', מכל צד, לצורך תחזוקה.

י. אזור מתקנים - הנדסיים

בריקות החמצון, מתקני-ביוב וחמצון כולל מבנים ומתקנים לאחזקה ולאחסון.

2. ביאור סימני התשריט

גבול התוכנית	- קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושר	- קו כחול עבה מקוטע.
אזור מגורים	- גוון צהוב.
אזור תעשייה	- גוון סגול.
אזור מבני משק	- גוון חום מותחם בירוק.
אזור חקלאי	- פסים ירוקים באלכסון.
שטח פרטי פתוח	- גוון ירוק מותחם בירוק כהה.
שטח עתיקות	- מותחם בקו שחור מקוטע.
איזור לתחנת תידלוק	- גוון אפור בהיר מותחם בקו סגול.
אזור מתקנים הנדסיים	- גוון אפור מותחם בסגול עם קווים אלכסוניים בגוון סגול.
דרך קיימת או מאושרת	- בגוון חום.
דרך מוצעת	- בגוון אדום.
דרך מוצעת - דרך פטרולים	- בגוון אדום עם קווים אלכסוניים בגוון ירוק.
מספר הדרך	- בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.
קו בנין מינימלי	- בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
רוחב הדרך	- בספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול.
דרך לביטול	- בקווים חוצים אדומים אלכסוניים.

3. הפקעה ורישום

כל הדרכים המיועדות לצרכי ציבור, כהגדרתם בחור התכנון והבניה תשכ"ה 1965, פרק ח' סעיף 188 ב' וסעיף 189.

הדרכים שיופקעו ירשמו של שם הרשות המקומית. למרות האמור לעיל תהא מזכירות בחן רשאית לתפעל את הדרכים ולסגור את הישוב בשבתות בלילות ובימי חג.

4. חלוקה

התוכנית לא תהווה בסיס לפרצלציה.

5. הגדרות ופירושים

א. כללי

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

ב. הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.

ג. מהנדס

מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

ד. אזור שמושי הקרקע

שטח הקרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, הכל כמפורט בפרק י' ס' 2, 1, לשם עיון באופן השימוש המותר בקרקע ואשר לגביו נקבעו בתוכנית זו הוראות, כללים, תנאים, הגבלות או הנחיות.

ה. קו בנין

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

תוכנית בינוי

תשריט התואם תוכנית מפורטת זו, וכל אחד ממתחמיה בנפרד הכולל העמדת בניינים, מבנים ומתקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, סימון דרכים פנימיות באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל – בהתאם לחוק שמירת הניקיון תשמ"ד), מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוחו של כל אזור ואזור. תותר תוכנית בינוי לכל שטח המתחם או חלק ממנו. לפי שיקול הועדה המקומית.

מתחם

אזור משני בתוך אזור בעל יעוד, חלוקת המשנה למתחמים היא לצורך הוצאת היתרי-בניה בלבד.

הוראות הבנייה

א. לוח איזורים והוראות הבניה

האזור	השטח בדונמים	אזור השטח מכלל התוכנית	תכנית קרקע מירבית (סה"כ עיקרי ושרות)	שטח בניה מירבי		שטח בניה מירבי בכל הקומות	מספר קומות או גובה מירבי	מרווחי הבניה (בין מבנים)			בניה מתחת למפלס כניסה
				עיקרי	שרות			מרווח קדמי	מרווח צדדי	מרווח אחורי	
מגורים ושרותים קהילתיים	333.37	34.10	25%	30%	5%	35%	3	10	6	10	10%
אזור חקלאי	54.20	5.55	40%	35%	5%	40%	1	5	4	5	
בנייני משק	292.64	29.94	45%	30%	15%	45%	עד 11 מ'	5	4	5	
כרטי כתוח	123.72	12.66	10%				1	5	4	5	
תעשייה	62.32	6.38	40%	60%	20%	80%	עד 9 מ'	5	5	5	40%
מיתקנים הנדסיים	18.55	1.90	30%	25%	5%	30%	עד 5 מ'				
תחנת תדלוק	2.49	0.25	30%	25%	5%	30%	עד 9 מ'	5	5	5	
יחל בחן ותעלה	10.06	1.03									
דרכים וחניות	79.96	8.13									
סה"כ	977.31	100									

הערות לטבלה:

1. המרחק בין מבנים חקלאיים לבין מבנה מגורים יהיה על פי טבלת ההצבה של משרד החקלאות (ראה נספח: "הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מזעריים בענפים משק חקלאיים").
 2. גובה מירבי לבנייני תעשייה אינו חל על מתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנות בנדון ובהתאם לתוכנית בינוי.
 3. במקרים מיוחדים, יותר למהנדס/ת הועדה המקומית לאשר קירבה גדולה יותר עד כדי 50% מהמרחק המצוין בטבלה.
 4. אחוזי הבניה בשורת "מגורים ושירותים קהילוניים" הינם מס"ה השטח המיועד למגורים.
 5. באיזור מבני משק יותר, לפי שיקול דעת הועדה המקומית, ובמקרים מיעדים, גובה מירבי של 14 מ'.
- טרם הוצאת היתר בניה לתחנת תדלוק יש לקבל חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה.

המתחם	גודל האזור בדונם	מספר יחידות למתחם	גודל מירבי של יחידה
ח	57.817	60	250
כ	78.606	60	250
ל	69.231	60	250
מ	20.521	30	120
נ	58.594	90	120
ס	31.607	30	250
ע	16.993	40	120
סה"כ	333.369	370	

תשתיות

7

א. ביוזב

הוצאת היתרי בניה מותנית בביצוע בפועל של פתרון סילוק השפכים עפ"י תכנית הביוב המאושרת, לרבות חיבור למתקן האיזורי לטיפול בשפכים.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית עמק חפר או ממקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הוצאת היתר - בניה תיעשה בתנאי שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י רשות הניקוז של מועצה אזורית עמק חפר. יבוטל היעוד שנקבע לתעלת הניקוז העוברת בחלק מאזור מבני-המשק וחוצה את אזור התעלה. תעלה זו תופיע בתכנית בינוי.

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

ד. מיגון ביטחוני

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. לחילופין יוצג מסמך על אישור פטור בניה מהג"א.

ה. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי- חשמל

(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים

בקרבת קווי- חשמל עיליים קיימים ינתן היתר - בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל, או הכבל, הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל. לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מידה ובאזור הבניה קיימים קווי- מתח עליון או מתח על, הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מהמידות

הרשומות למצבים הבאים :

מ- 3.0 מ' מכבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1000 וולט.

(3) המרחק האנכי המזערי של פני הכביש הסופיים מהתיל, או הכבל, התחתון של קו החשמל הוא :

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים

מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

במתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

במתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

(4) אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים של חברת החשמל אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(5) הבניה החדשה:

תותקן מערכת מתח-גבוה נמוך (לרבות תאורת כבישים ורחובות) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרטים הממשלתיים שייקבעו.
תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שיקבעו לכך, במבנים, לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.

סילוק אשפה

סילוק אשפה מהמכלים במרוכז ע"י מחלקת התברואה של המועצה האזורית לאתר סילוק מאושר כחוק ידרשו מתקנים ייעודיים לחומריים ברי מחזור ומתקני דחיסה הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

תקשורת

בבניה החדשה יותקנו מערכות נפרדות של טלפון וטל"כ תת-קרקעיות. בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת של "בזק" ושל זכ"יין הטל"כ באזור. המערכות יתחברו למערכת קיימת, התכניות יוכנו בהתאם להוראות. תקנים וחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי.

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

9. דרך גישה לקיבוץ:

למרות היות דרך גישה לקיבוץ דרך ציבורית, תהיה הנהלת הקיבוץ רשאית לפקח על הכניסה לקיבוץ בשעות שבהן יראה הדבר נחוץ.

10. שלבי ביצוע:

בתוך 20 שנים.

פרק ג' - הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

- 1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 1.2 מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

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

3. שפכים

- 3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביב המרכזית, ומתקן הטיפול האזורי.
- 3.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 3.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

4. חומרים מסוכנים
- ייאסר יצור חומרים מסוכנים באיזור התעשייה. האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת כזיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
5. אנרגיה ואיכות אויר
- לא יותר שימשו במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט סולר ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא. שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
6. רעש
- על השימושים השונים חלה חובה עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים עשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.
7. פסולת
- 7.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.
- 7.2 הפסולת תסולק באחריות היוזם לאתר מוסדר.
- 7.3 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- 7.4 יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- 7.5 פסולת "חומרים מסוכנים": יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ולפנותה לאתר רמת חובב.
8. גינון
- בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריות ובתחום קו הבניין מן הדרך יש לבצע גינון ונטיעות.
9. עיצוב אדריכלי שילוט וגידור
- למהנדס הועדה המקומית תוגש תכנית אדריכלית אשר תתייחס בין היתר לחומרי גמר של המבנה לסוג שהשילוט והגידור, גודלו ומיקומו.

10.1 תכנית למערכת ביוב מרכזית :

טרם הוצאת היתרי בניה בתחום בניה בתחום התכנית למפעלים מכל סוג שהוא, תוגש לאישור לועדה המקומית לתכנון ובניה, תכנית למערכת ביוב מרכזית, לרבות פתרון בפועל לסילוק השפכים בהתאם לנאמר לעיל בנושא שפכים. ככל שביצוע פתרונות הביוב לא יעמדו בדרישות סעיפים 11 ו- 3 להוראות אלה, יהא המשרד לאיכות הסביבה רשאי להטיל מגבלות על סוג המפעלים והשימושים המותרים בתכנית זו. טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

10.2 בקשה להיתר

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

א. מידע ונתונים - כללי

- 1.א יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה : שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומליים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהל.
- 2.א חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
- 3.א שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

ב. מידע סביבתי

- אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן :
- 1.ב ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - 2.ב שפכים : דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
 - 3.ב פסולת : דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

- 4.ב. זיהום אויר : אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון : תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב.
- 5.ב. חומרים רעילים ומסוכנים : דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- 6.ב. רעש : פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי-סביר לסביבתו.
- 7.ב. בינוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של המבנים, חומרי בניה גידור, שילוט ותאורה.
- 8.ב. אחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- 9.ב. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

הנחיות מקצועיות למרחקי - הצבה מועדיים בענפי משק חקלאיים

ממטע ופרדס	בניה עפ"י שלוחות					האזור בקיבוץ				מס' מים	
	מבתי צמחיה	ממבני משק אחרים-רפת, דיר, ארווה	מלולי רביה וטיפוח (קל, כבד הורדים ויענים)	מלולי הסגר ומסגריית וטיפוח	השלוחות בין השלוחה	בתוך השלוחה	מגבול חלקה שונה	מגבול תדרך שרות לולים אחרים	מגבול דרך ותעלות ניקוז לכל הענפים		מבתי מגורים
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	1
20	30	12	300	500	300	12	6		5	40	2
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	3
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	4
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	5
30	40		500	500	500	12	6	30	5	40	6
10	40		500	500	500	12	6	30	5	40	7
10	12	12	300	500	300	12	6		5	40	8
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	9
3	12		300	300		5	3		5	20	10
3	12	4	300	300		5	5		5	30	11
3	12	4	100	100		5	3		5	20	12

11. חתימות

יוזם ומגיש התכנית : קובץ בחן

קובץ בחן
10/10/10

עורך התכנית : דוד ילין א.ב. תכנון בע"מ

א.ב. תכנון
חברה קיטצית לאורכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
האומנים 2 ת"א 67897

ועדה מקומית עמק חפר

ועדה מחוזית : רמלה