

1965 מחוז מרכז
25-10-2015
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' שד/1115/30

שם תוכנית: **קיבוץ חורשים – תכנית מתאר לקיבוץ.**

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="252 1090 715 1417" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 30/1115 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17/10/15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מתאר ארצית 35 קבעה מכסה של 350 יחידות דיור לקיבוץ חורשים, בדיקה תכנונית שנעשתה העלתה שמספר יחידות הדיור הקיימות בפועל בתחום אזור המגורים הקיים בקיבוץ נמוך מ-200 יח"ד, אפשרות ההרחבה היחידה למיצוי חלק מזכויות הבניה עפ"י תמ"א 35 הוא באזור מבני המשק הנוכחי, זאת מאחר והקיבוץ גובל בשטחי הישוב כפר ברא ובאזור יער עפ"י תמ"א 22, לפיכך מציעה תכנית זו שינוי ייעוד למגורים בחלק מהאזור המישקי של הקיבוץ, וקביעת אזור משקי חדש בצמוד לאזור הקיים.

מספר יחידות הדיור הקיימות הן: 89 (בנוסף למגורי צעירים), תוספת 100 יחידות דיור באזור הדרומי ו161 יחידות באזור הצפוני,

סה"כ יחידות דיור מוצעות בתכנית זו- 350 יחידות.

התכנית המוצעת משנה את גבולות השטח המסומן בתמ"מ 3/21 כשטח לפיתוח כפרי באופן שגורעת מתכנית התמ"מ כ-174 במזרח ומוסיפה כ-84 דונם במערב.

כמו כן קובעת התכנית הוראות וזכויות בניה לאזור המישקי: ביעודי קרקע של תעשיה, ומבני משק,

התכנית קובעת שלבי ביצוע לתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קיבוץ חורשים – תכנית מתאר לקיבוץ.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

שד/1115/30

מספר התוכנית

468.081 ד"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

22 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה אוקטובר 2015

• תוכנית מתאר מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• ל"ר

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 25
21/10/2015

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

671/750 קואורדינטה X
197/275 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית דרום השרון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

קיבוץ חורשים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8896	• מוסדר	• חלק מהגוש	46	23, 43, 47
8897	• מוסדר	• חלק מהגוש	54, 55	53, 48
8898	• מוסדר	• חלק מהגוש	28, 29, 30	27, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - ל"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - ל"ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי קסם.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד/1115	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית שד/1115 תהיינה הוראות תוכנית זו תקפות	2495	1978 התשל"ט
משמ/68/שד	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית משמ/מק/68/שד תהיינה הוראות תוכנית זו תקפות	3584	1988 התשמ"ח
שד/מק/3/1115	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית שד/מק/3/1115 תהיינה הוראות תוכנית זו תקפות	5256	15.1.2004 התשס"ד
שד/מק/4/1115	שינוי	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית שד/מק/4/1115 תהיינה הוראות תוכנית זו תקפות.	5394	21.4.2005 התשס"ה
מח/230	כפיפות	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית מח/230, תהיינה הוראות תוכנית זו תקפות.	6471	11.9.2012 התשע"ג
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלייה ומכשול דקיק.	4525	25.5.97

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חינקיס	יולי 2014	לא רלוונטי	25	לא רלוונטי	מחייב	תקנון
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חינקיס	יולי 2014	1	לא רלוונטי	1: 2000	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אלדד שרוני	אפריל 2014	לא רלוונטי	33	לא רלוונטי	מנחה פרק 5: "הנחיות להוראות התכנית" מחייב.	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית	אלכס צוקרמן	מאי 2014	לא רלוונטי	6	לא רלוונטי	מנחה	דו"ח אקוסטי
	ועדה מחוזית	אירית יוגב	אפריל 2014	1	לא רלוונטי	1: 1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אבי ציזל	יוני 2010	1	לא רלוונטי	1: 1000	מנחה	נספח ביוב תשריט
	ועדה מחוזית	אבי ציזל	יולי 2014	לא רלוונטי	8	לא רלוונטי	מנחה	נספח ביוב הוראות
	ועדה מחוזית	אבי ציזל	יוני 2010	1	לא רלוונטי	1: 2000	מנחה	נספח ניקוז תשריט
	ועדה מחוזית	אבי ציזל	פברואר 2010 עדכון 24.12.14	לא רלוונטי	17	לא רלוונטי	מנחה	נספח ניקוז הוראות
	ועדה מחוזית	דוד ערן	ספטמבר 2011	1	לא רלוונטי	1: 1250	מנחה	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חינקיס	ספטמבר 2015	1	לא רלוונטי	1: 2000, 1: 500	מנחה	נספח בינוי ועיצוב המתייחס לזיקה בין הנחל לבינוי המוצע.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' תאגיד: קיבוץ חורשים. ח.פ. 570013458.	-	03-9386211	-	03-9386200		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' תאגיד: קיבוץ חורשים. ח.פ. 570013458.	-	03-9386211	-	03-9386200	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	שד' בגין 152 קריית הממשלה תל-אביב	03-7632278		03-7623379	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אבי חינקיס	826802	13342	לא רלוונטי		ההגנה 6, רעננה	09-7414391	050-5300602	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד	ברני גטניו	-	570	לא רלוונטי		רח' הירקון 67 בני ברק.	03-7541000	-	03-7516356	
יועץ ביוב וניקוז	אבי ציזול	005512891	30391			קיבוץ אייל	09-7639119		09-7493799	handasi@eyal.org.il
נספח סביבתי	אלדד שרוני					ת.ד 8776 אוה"ת נתניה	09-8854291			
נספח אקוסטי	אלכס צוקרמן חברת קומפרט					קרן היסוד 3/16 גבעת שמואל	077-3320432	054-4764808		
נספח תנועה	מהנדסת תנועה אירית יוגב		74172			טשרניחובסקי 1 רמלה	08-9188788			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 יצירת מסגרת תכנונית וקביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע של הקיבוץ, תוך קביעת שלבי ביצוע.
- 2.1.2 תוספת 261 יחידות דיור, סה"כ 350 יחידות דיור בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת זכויות בניה לייעודי הקרקע: מגורים, תעשיה, מבני משק, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש.
- 2.2.2 שינוי ייעוד משטח מבני משק לתעשיה, מגורים, דרכים, שטח פרטי פתוח, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, וליער נטע אדם קיים.
- 2.2.3 שינוי ייעוד משטח ספורט ונופש לדרכים, מגורים, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח.
- 2.2.4 שינוי מייעוד קרקע חקלאית לייעוד: גן ארועים.
- 2.2.5 שינוי ייעוד ממגורים לשטח פרטי פתוח, דרכים, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה,
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 468.081 דונם						
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	מפורט	מתארי	הערות
מגורים א'	שטח עיקרי	8860 מ"ר	47140	56000		בנוסף תותר בניית 33 יח"ד בשטח כולל של 1815 מ"ר, הנתונים במצב מאושר נלקחו מהיתרי בניה.
	מס' יח"ד	89	261	350		בנוסף תותרנה עוד 33 יח"ד עד גודל של 55 מ"ר.

	33		33	מס' יחיד	דירות קטנות ביישובים כפריים.
	1815		1815	שטח עיקרי	
	70090	51857	18233	מ"ר שטח בניה עיקרי	תעסוקה (תעשייה, מבני משק, גן אירועים).
	18000	14760	3240 מ"ר	שטח בניה עיקרי	מבנים ומוסדות לציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1-13	מגורים א'
כל עוד לא מומשו הייעודים המוצעים בתאי שטח אלו, יותרו שימושים של מבני משק לפי השימושים המותרים בתא שטח 401 וניתן יהיה להוציא היתרי בניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב ביניים.	14-16,20,21	מגורים א'
	300-303,	תעשייה
כל עוד לא מומשו הייעודים המוצעים בתאי שטח אלו, יותרו שימושים של מבני משק לפי השימושים המותרים בתא שטח 401 וניתן יהיה להוציא היתרי בניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב ביניים.	304	
	401,	מבני משק
	600	ספורט ונופש
	200-203	שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור
	500,503,510,513	שטח פרטי פתוח
כל עוד לא מומשו הייעודים המוצעים בתאי שטח אלו, יותרו שימושים של מבני משק לפי השימושים המותרים בתא שטח 401 וניתן יהיה להוציא היתרי בניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב ביניים.	502,504-509,511,512	שטח פרטי פתוח

ביניים.		
	800-806,808-813,	דרך מוצעת
כל עוד לא מומשו הייעודים המוצעים בתאי שטח אלו, יותרו שימושים של מבני משק לפי השימושים המותרים בתא שטח 401 וניתן יהיה להוציא היתרי בניה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה במצב ביניים.	22,23,814	דרך מוצעת
	400	גן ארועים
	402,403	יער נטע האדם קיים
	,404	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3א. טבלת שטחים ושימושי קרקע

מצב מוצע			מצב קיים		
%מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד	%מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד
35.73	167.194	מגורים א'	35.72	167.163	מגורים א'
11.53	53.991	תעשיה	5.22	24.446	תעשיה
2.69	12.599	מבני משק	33.62	157.361	מבני משק
15.52	72.662	פרטי פתוח	4.52	21.171	פרטי פתוח
4.48	20.986	ספורט ונופש	8.78	41.064	ספורט ונופש
4.95	23.188	דרך מאושרת	5.04	23.607	דרך מאושרת
2.26	10.556	קרקע חקלאית	3.50	16.40	קרקע חקלאית
1.28	5.996	גן ארועים	3.60	16.869	יער
11.37	53.243	דרך מוצעת			
7.17	33.542	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
3.02	14.114	יער נטע האדם קיים			
100%	468.081	סה"כ	100%	468.081	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'

4.1.1 שימושים

- א. תותר הקמת בתי מגורים צמודי קרקע, תותר הרחבתם והריסתם.
- ב. תותר חלוקת מגרשי המגורים למגרשים עפ"י הוראות סעיף 5 בתקנון זה.
- ג. במגרש 1 יותר דיור זמני בתנאים הבאים:
מספר יחידות הדיור לא יעלה על 33,
גודל כל יחידה לא יעלה על 55 מ"ר, כולל ממ"ד.
הדיור יהיה לתקופת זמן מוגבלת שתקבע ע"י הקיבוץ.
יתאפשר רק במבנים קיימים בלבד.

4.1.2 הוראות

- א. תותר בניית מקלטים ציבוריים
- ב. תותר תעסוקה ביתית למתגוררים ביחידות הדיור כגון: משרד, קליניקה וכו', עד שטח של 50 מ"ר במסגרת זכויות הבניה המאושרות.
- ג. תותר הקמת שבילים, גינות ותשתיות הנדסיות לשימוש אזור המגורים.
בניית גדר בגבול מגרש בתנאי שהתמלאו התנאים הבאים:
הגדר משמשת כקיר תומך ואז גובה הגדר מעל מפלס הקרקע הגבוהה לא יעלה על 40 ס"מ ובנוסף מעקה בטחון,
מעבר לכך לא יוקמו גדרות בין המגרשים כך שהמעברים בין המבנים ישמשו את הולכי הרגל ורוכבי האופניים.
הוכנה ואושרה ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי למתחם מסויים ובה מצויינת גדר בגבול מגרש, במקרה זה לא יעלה גובה הגדר הבנויה על 80 ס"מ, שינוי לקביעה זו עפ"י החלטת ועדה מקומית.
- ד. תותר תוספת למבנה מגורים קיים, בתנאי שתתאים לעיצוב האדריכלי של המבנה הקיים, לסוג הגג ולחיפוי הקירות החיצוניים ובנוסף:
- א. תותר הצמדת ממ"ד ומחסן ליחידת דיור קיימת.
- ב. קולטי השמש בבניה חדשה יוצמדו לגג המשופע או יוסתרו ע"י מעקה,
- ג. צבע המבנים יהיה מגווני הלבן ועד פסטלי בהיר,
- ד. לא תותר הקמת סככת חניה, אלא במסגרת תכנית בינוי לכל מתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.2 שם ייעוד: תעשייה

4.2.1 שימושים

תותר הקמת מפעלי תעשייה מלאכה ומחסנים, משרדים נלווים בלבד, אחסנה פתוחה ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית, כמו כן, דרכים, רחבות, חניות ומתקנים הנדסיים.

4.2.2 הוראות

- א. גדר: כל מגרש יש לתחום בגדר לאורך קו המגרש, גובה הגדר: גובה מינימלי 1.8 מטר. גובה מקסימלי: 2.5 מטר.

חומרים: על הגדר להיות אטומה וקשיחה. במידה והגדר שקופה/שקופה למחצה יש לשתול בצמוד אליה עצים/שיחים על מנת שאלו יסתירו את הנעשה בתוך המגרש. גומחות למערכות הנדסיות ישולבו בקירות כאשר הגומחה אינה בולטת מהמישור העליון ומקו חזית הקיר.

ב. שילוט: הצבת שלט (עם פתרון תאורה) על-גבי הגדר תהיה באמצעות פרט אחד.

ג. אשפה: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים תזותיים. מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר יהיו בצידו או מאחורי המבנה. מתקנים שיש צורך למקמם בחזית המבנה ישולבו עם גדר המבנה.

ד. גגות: לא יותר שימוש בגגות אסבסט, מתקנים הנדסיים שעל הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.

ה. רעש וריח: כתנאי להיתר בניה יש להכין מסמך אקוסטי בו יפורטו פתרונות תכנוניים ואמצעים טכנולוגיים שיבטיחו עמידת המפעל במגבלות שנקבעו בהתאם למפלס הרעש והריח המותר. במפעלים בהם עלול להיווצר מפגע של ריחות יש לנקוט אמצעים למניעת מפגעי ריח, לרבות מערך ניטור ובקרה.

4.3 שם ייעוד: מבני משק

4.3.1 שימושים

תותר הקמת מבנים ומתקנים כמו: מחסנים, מסגריה, נגריה, מוסך, מתקנים טכנים, סככה לרכב חקלאי, בנייני מלאכה, לא ניתן להקים תחנות דלק ולא ניתן לתכנן אגירת דלקים וסולר בייעוד זה, לא ניתן להרחיב את הרפתות, מכוני חליבה ולולים בייעוד זה, הטיפולים שיינתנו במוסך לא יכללו טיפולים העלולים ליצור שפכים מזוהמים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

4.3.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 401- תוכן תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

4.4 שם ייעוד: ספורט ונופש

4.4.1 שימושים

תותר הקמת מתקני ספורט לרבות בריכת שחיה, מלתחות, משרדים, חדר כושר, חדרי פעילות.

4.4.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 600 -תוכן תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

4.5 שם ייעוד: שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור**4.5.1 שימושים**

תותר הקמת מבני ציבור כגון: מבני חינוך, תרבות, בריאות, ספורט, דת קהילה ורווחה, וכן משרדים וצרכי מסחר מצומצם לשרות חברי הקיבוץ,

4.5.2 הוראות

במגרש 200-203 תוכן תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

4.6 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח**4.6.1 שימושים**

תותר הקמת מקלטים, מתקנים הנדסיים לשרות המגורים עד 50 מ"ר כ"א, חניות עד 30% משטח המגרש, מתקני משחקים, גינון נטיעות, שבילים ודרכי גישה למגרשים.

4.6.2 הוראות - ל"ר**4.7 שם ייעוד: שטח לגן ארועים****4.7.1 שימושים**

תותר הקמת אולם ארועים או שימושים תיירותיים בלבד.

4.7.2 הוראות

פעילות גן הארועים תהיה בכפוף לחוק למניעת מפגעים ולתקנות רישוי עסקים (התקנת מד רעש באולם שמחות וגן ארועים התשס"ו 2006), השמעת מוזיקה מחוץ לאולם תהייה עד לשעה 22.00, יש לערוך כיוול למערכת הבקרה האקוסטית כל שנה, הארועים ייערכו באולם סגור. היתר הבניה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ולהמלצות הנספח האקוסטי המצורף למסמכי התכנית,

4.8 שם ייעוד: דרכים.**4.8.1 שימושים**

ישמש למעבר כלי רכב, חניה והולכי רגל.

4.8.2 הוראות

לא תותר כל בניה למעט תחנות המתנה לרכב ציבורי.

4.9 שם ייעוד: קרקע חקלאית**4.9.1 שימושים**

השטח ישמש לעיבודים חקלאיים לרבות מבנים חקלאיים.

4.9.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה: קבלת התייחסות משרד החקלאות למבוקש.

4.10	שם ייעוד: יער נטע אדם קיים
------	----------------------------

4.10.1	שימושים
--------	---------

עפ"י הוראות תכנית מח/230.

4.10.2	הוראות
--------	--------

עפ"י הוראות תכנית מח/230.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (עפ"י תכנית שד/1115).

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				תכסי ת (משטח) השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים	1	ל"ר	בהתאם לחישוב נטו של איזור המגורים תהיה הצפיפות 4.5 יחידות לדונם מכסימום.				ל"ר	כמסומן בתשריט בכל מבנה ומבנה	עד 4.5	ל"ר	2	ל"ר	מיקומם של הבנינים, קווי הבנין והמרווחים בין הבנינים יהיו כפי שמסומן בתשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת.				
תעשיה	2		לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י הוועדה.														
מבני משק	3,4		לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י הוועדה, הבניה באזור הצפון תהייה בכפיפות לאישור אגף העתיקות.														
אזור ספורט ונופש	5		לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י הוועדה.														
בית עלמין	12		לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י הוועדה.														
שטח פרטי פתוח	6,7		כל בניה אסורה פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר בהוראות אלה.														
חורשת קק"ל לפי תמ"א 22	13-16		עפ"י הוראות תמ"א 22.														

5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב ביניים.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (%) או במ"ר.				תכסית מכס. ב%	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבני משק		לפי תכנית מאושרת	1000	21000	500	250	250	250	22000	60%	13 מ' או 3 קומות	-	-	3	3	3	3
תעשיה (5)		300-302	1000	48,000	1500	250	250	50000	60%	13 מ' או 3 קומות	3	1	3	3	3	3	3

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				מספר קומות	קווי בנין (מטר)															
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי												
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות																	
מגורים א'	2-21	250 (1)	160	25	(2)	(2)	12	3 (9)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	3 (4)	1	3	3	3	3	150 לכל יחידה. ר' הערה (10)	סה"כ 350 יח"ד, ר' הערה (1)	סה"כ 185 (2) לכל יחידה	ל"ר	ר' הערה (3)	ר' הערה (1)
הכוונה לשטח כל יחידת דיור סה"כ שטח בניה עיקרי למגורים א': 350 יח"ד 160 מ"ר = 56000 מ"ר																							
מגורים א'	1	ל"ר	55 מ"ר ליחידה	סה"כ שטח בניה 1815 מ"ר.	--	--	8.5	2	3	3	3	3	--	3	3	3	3	1815 למגרש כולו.	ל"ר	33	ל"ר	ל"ר	ל"ר
מרחק בין הבתים לפי מצב קיים ו/או לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.																							
תעשייה	300-304	1000 מ"ר	60000	5000	(5)	(5)	13מ' או 3 קומות.	3	1	3	3	3	1	3	3	3	3	60%	ל"ר	120	ל"ר	ל"ר	ל"ר
מבני משק	401	1000 מ"ר	7690	500	(5)	(5)	13מ' או 3 קומות.	3	1	3	3	3	1	3	3	3	3	61%	ל"ר	65	ל"ר	ל"ר	ל"ר
גן ארועים	400	6000 מ"ר	2300	100		100	--	3	1	3	3	3	1	3	3	3	3	40%	ל"ר	2600	ל"ר	ל"ר	ל"ר
קרקע חקלאית	404	ל"ר	4700	200	--	--	9.0	2	--	3	3	3	--	3	3	3	3	30%	ל"ר	4900	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ספורט ונופש	600	1000 מ"ר	8500	800	500	500	9.0	2	1	3	3	3	1	3	3	3	3	50%	ל"ר	10300	ל"ר	ל"ר	ל"ר
מרחק בין המבנים באותו מגרש לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.																							
שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	200-203	1000 מ"ר.	17500	1000	500	500	13מ' או 3 קומות.	3	1	3	3	3	1	3	3	3	3	30%	ל"ר	19500	ל"ר	ל"ר	ל"ר
מרחק בין המבנים באותו מגרש לפי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.																							

הערות לטבלה:

1. תותר חלוקת תאי השטח בכל ייעודי הקרקע למגרשים, באזור המגורים תיעשה החלוקה למגרשים עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
2. סה"כ שטח בניה לכל יחידת דיור הוא 185 מ"ר, הטבלה מציגה אפשרות של מימוש חלק מזכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה.
3. בבניה הקיימת מספר היחידות והצפיפות קיימים בשטח ואינם רלוונטים, מגרשים חדשים יהיו בצפיפות של לפחות 3 יחידות דיור לדונם נטו, (בהתאמה לתמ"א 35).
4. בעת חלוקת תאי השטח למגרשים ישמרו קוי הבנין כמופיע בטבלה ב'5, אך תותר הקמת יחידות דיור דו משפחתיות בקו בנין צדדי – 0, בעת הוצאת היתר בניה בקו בנין "0" לפי הוראה זאת תתקבל התחייבות בעלי הזכויות ביחידה הצמודה לבנות בצמידות.
5. סה"כ שטח בניה לכל תא השטח כמופיע בטבלה המציגה אפשרות של מימוש חלק מזכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה.
6. תותר אחסנה פתוחה במגרש 302, בכפוף להוראות היחידה להגנת הסביבה.
7. מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין לעת אישור התכנית, לא יחשבו כחריגה, ברם כל תוספת בניה חדשה חייבת לעמוד בקוי הבנין המופיעים בטבלה זו.
8. זכויות הבניה בייעוד קרקע מבני משק ותעשייה הקיימים כולם בשטח שייעודו המאושר שונה מהמוצע בתכנית זו, יקבעו בהתאם לזכויות שבטבלה א5, ובכפוף לנאמר בסעיף 7.1- שלבי ביצוע.
9. בתאי שטח 14-21 יותרו מבנים עד שלש קומות על מנת לאפשר בנייה של יחידה אחת מעל השניה.
10. מאחר וגודלה מגרשים שונה זה מזה לא ניתן לציין תכסית באחוזים ולשמור על אותה תכסית בכל תא שטח.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. מתן היתר בניה באזור התעשייה מותנה בחוות דעת היחידה להגנת הסביבה,
- ב. בתאי שטח למגורים מספר : 14-21 תוכן תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית
- ג. בתאי השטח 14-18 לא יינתן היתר עד לפינוי הרפת הקיימת שייעשה לאחר תיאום עם משרד החקלאות ולא פחות מהזמן הנדרש במסגרת הנחיות הרפורמה ברפת.
- ד. בתאי השטח 14-18 לא יינתן היתר עד גמר שידרוג וביצוע פתרון הקצה או כל פתרון אחר באישור משרד הבריאות.
- ה. תנאי להיתרי בניה למגורים ולמבני ציבור שאינם נכללים בייעוד קרקע זה בתכניות מאושרות ולמבנים חדשים בייעוד קרקע תעשייה ומבני משק, ינתנו רק לאחר גמר שידרוג וביצוע פתרון הקצה למערכת הביוב, או כל פתרון אחר באישור משרד הבריאות, היתרי בניה למבנים קיימים ביום 30.12.13 בייעוד קרקע תעשייה ומבני משק לא יותנו בתנאי כאמור.
- ו. תנאי להיתר בניה במגרש 400 :
1. כל בקשה לבניה בתחום רדיוס 140 מ' שבמגרש זה חייבת באישור המשרד להגנת הסביבה.
 2. אישור היחידה הסביבתית לדו"ח אקוסטי המתייחס לגן הארועים והטמעת המלצותיו.
 3. תנאי לאיכלוס גן האירועים- אישור היחא"ס ליישום הנחיות הדו"ח האקוסטי.
- ז. בנוסף לנאמר לעיל ראה סעיפים : 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2, 4.5.2, 4.7.2, 4.9.2, 4.5.4, 6.5.7, 6.6.4, 6.6.2, 6.6.2 ב'.

6.2 תשתיות

- א. תינתן זיקת הנאה למעבר תשתיות בכל המגרשים.
- ב. כל מתקני התשתית החדשים לרבות חשמל, בזק, כבלים מים וביוב יבוצעו באופן תת-קרקעי.
- ג. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.3 הפקעות ורישום

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל רשות מקרקעי ישראל, ככל שלא יוחכרו, יופקעו לפי הוראות סעיף 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.

6.4 היטל השבחה

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.5 איכות הסביבה

1 כללי:

- א. עקב מיקום התוכנית באזור בעל רגישות הידרוגיאולוגית וקרבה למגורים יש ליישם ולהטמיע את ההנחיות המפורטות: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים עם עדיפות להחדרה.
- ב. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בתנאי שהם ישולבו ו/או יוסתרו בפיתוח השטח.
- ד. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבניה, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור ליחידה הסביבתית בדבר פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין התואם לכמות שהוערכה.
- ה. לא ניתן לתכנן אגירת דלקים וסולר בתחום התכנית.
- ו. יתאפשר שימוש במקורות מתחדשים להפקת אנרגייה, בעיקר בכל הקשור בניצול אנרגיית השמש (תאים פוטו וולטאיים שיתאפשרו עפ"י הוראות תמ"א 10/ד/10 או עפ"י כל דין).

6.5.1 קידוח מים:

א. בתחום רדיוס מגן א' אסורה כל בניה.

6.5.2 בקרה ואישור:

א. יידרש אישור היחידה הסביבתית כתנאי לפעילותו של מפעל באזור התעשייה.

6.5.3 איכות אויר:

- א. תימנע פעילותם של מתקנים ומפעלים העשויים לפלוט אבק ומזהמים אחרים לאוויר.
 - ב. חימום המתקנים יעשה באמצעות גז או חשמל בלבד.
 - ג. ארובות המפנות חום, אדי מים וכיוב' יהיו בגובה שיבטיח שלא יגרמו מפגעים לסביבה.
 - ד. לא תותר פעילותם של מפעלים העלולים לגרום לזיהום אויר.
- ה.ניטור מזהמי אויר

רמת המפעל : דיגומי ארובות.

ניטור סביבתי סביב אזור התעשייה – עפ"י תוכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

יבוצעו דיגומי ארובות תקופתיים בהתאם לחידוש רשיונות עסק או לחילופין בהתאם לדרישת המשרד

להגנת הסביבה. ניטור סביבתי יעשה לפי דרישת הרשויות.

6.5.4 רעש:

א. לא תותר הקמה ו/או פעילות של עסק אשר פעילותו תגרום לחריגה ממפלס הרעש המותר על פי התקנות (רעש בלתי סביר 1990), של כלל אזור התעשייה, גם אם העסק עצמו אינו חורג ממפלסי הרעש המותרים.

ב. ניטור רעש: יבוצעו מדידות רעש בהתאם לצורך, עפ"י רשיונות העסק ותנאיהם, ובהתאם לחו"ד

היועצים האקוסטיים המהווים תנאי לקבלת היתר למבנים הסמוכים לשימושים רגישים בתכנית.

ג. יערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש בסביבת אזור התעשייה הקיים

לכל אורך שעות היממה. הדו"ח יתייחס לקולטים רגישים קיימים ומתוכננים.

הדו"ח יוגש ליחידה האזורית לאיכות הסביבה רעננה-כ"ס.

ד.הדו"ח יכלול המלצות לנקיטת צעדים להפחתת מפלסי הרעש שישולבו בתוכנית.

ה.לא תותר חריגה של מפלסי הרעש מאזור התעשייה כפי שעולה מהגדרות התקנות

למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990), עקב הפעילות הכוללת של העסקים בתחומי

התוכנית בעת ובעונה אחת.

ו.לא תותר פעילות של עסק אשר פעילותו תגרום לחריגה ממפלס הרעש המותר על פי

התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990) של כל אזור התעשייה, גם אם

העסק עצמו אינו חורג ממפלסי הרעש המותרים.

ז.התייחסות לאולם הארועים:

1..לא תותר הפעלת מערכת הגברת קול וכריזה בשטח הפתוח בייעוד גן ארועים,

2.לא יותר שימוש בזיקוקי דינור,

3.יש למלא אחר דרישות החוק למניעת מפגעים 1961,

4.יש למלא אחר התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1960,

5.יש למלא אחר התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 2010.

6.5.5 בניה משמרת מים:

- הוראות הסעיף יחולו רק בשטחים שאינם כוללים שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.
- א. לפחות 15% משטח תאי השטח בכל ייעודי הקרקע שבתכנית, יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. ינקטו האמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והתדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ה. בשטחים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי, יש להתקין מערכת לטיפול בנגר עילי מזוהם ולחבר לאחר טיפול למערכת הניקוז האזורית.

6.5.6 מגבלות לסביבה הסמוכה

- בשל עקרון הזהירות המונעת לא יותרו שימושים/ייעודים רגישים במרחק של 140 מ' מנקודת מילוי מיכל הגפ"מ שבמפעל "תרמוקיר".
- הכוונה ל: שימוש או ייעוד, המשמשים או מתוכננים לשהיית אוכלוסיה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבור לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות, מקומות בילוי, אזורים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסייה בשטחים ציבוריים פתוחים ופארקים, שימושים מעורבים הכוללים אחד מכל אלה וכן מגרשי החניה שלהם.
- יותר מיקום גן ארועים במרחק של 110 מ' מנקודת מילוי הגפ"מ שבמפעל תרמוקיר.

6.5.7 מערכת האיסוף והטיפול בשפכים

- א. מערכות ביוב וקדם טיפול בשפכים בשטח התכנית שבתחום רדיוסי מגן ב' ו'ג' יתוכננו בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות.
- ב. קווי ומערכות הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ג. פתרון הקצה לביוב שמקורו בתוכנית – מט"ש דרום שרון מזרחי.
- ד. מתקני קדם הטיפול בשפכים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
- ה. הפרדת זרמים- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תהליכיים.
- ו. מתן היתרי בנייה, למבנים קיימים בלבד, יקודם ללא התניות בנושא המט"ש האזורי והתחברות לקו מקורות.
- ז. תנאי למתן היתרי בנייה חדשים:
1. ביטול מתקן השפכים המקומי של חורשים והזרמת שפכים למט"ש "דרום שרון מזרחי".
 2. גמר שדרוג והרחבה של מט"ש "דרום שרון מזרחי".
 3. חיבור למט"ש "דרום שרון מזרחי".
 4. חיבור הקבוץ לקו מקורות.
- ח. תותר הזרמה של שפכים סניטאריים בלבד למערכת הביוב.
- ט. לא תותר הקמתם/או פעילותם של מפעלים נוספים בעלי פוטנציאל לשפכים תעשייתיים.

י. כל מפעל הנכלל בהיקף השטח המותר לתעשייה על פי התכנית יחויב באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

יא. מערכת ניטור שפכים

מערכת ניטור השפכים תוקם ותנוהל ע"י הקיבוץ. מערך הבקרה יכלול בדיקה של מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים.

6.6.0 טיפול בפסולת

- א. אצירה פסולת מוצקה תבוצע באתר ייעודי המתאים לקליטת אמצעי האצירה, שיהיה מנוקז למערכת הביוב ויאפשר אחזקה וטיפול למניעת מטרדים.
- ב. העסקים שיפעלו במקום יידרשו לפעול לצמצום כמויות הפסולת הנוצרות במסגרת פעילותם.
- ג. סוגי הפסולת הנצורים במקום יופרדו בהתאם לאופיים, ייאצרו בכלים ייעודיים כולל התשתיות המתאימות ובתיאום עם הרשויות יעשו שימוש באמצעים לצמצום נפח.
- ד. כלי האצירה (נפח, גודל וכד') יתואם עם הגורם המפנה ובכל מקרה יהיה מצויד במכסה.
- ה. פסולת ביתית - מקורה במטבחים, משרדים וכו' - הטיפול בפסולת יבוצע בהתאם לעקרונות המקובלים של הפחתה, הפרדה במקור ומחזור כולל הקמת מתקני האצירה הדרושים לטיפול בפסולת זו.
- ו. פסולת רעילה - כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות"), התשנ"א 1991. פסולת זו תאוחסן במאצרות (קבועות או ניידות) בשטחים מקורים שיועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, על פי לוחות זמנים ונוהלים שיקבעו בתאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה.
- ז. יש לטפל בפסולת תעשייתית על פי עקרונות הקיימות (הפחתה, הפרדה ומחזור) כולל הקמת מתקני האצירה הדרושים לטיפול בפסולות אלו.

6.6.1 לא יאושרו סוגי התעשייה ופעילויות הכוללים:

- 1) מפעלים לייצור קמח נוצות, קמח דגים ועיבוד פסדים או אחסנה שלהם.
- 2) תשלובות כימיות (כולל ייצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינטטי, כלור, חומרי הדברה, זיקוק נפט ותוצרי לוואי לנפט, תמציות טעם וריח).
- 3) ייצור ואחסנה של חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.
- 4) מפעלים לייצור מלט.
- 5) מפעלים לייצור תרופות או אחסנה שלהם.
- 6) מפעלים לייצור סבון.

- (7) מפעלי ציפוי מתכות.
- (8) תעשיות טקסטיל הכוללות אשפרה וצביעה.
- (9) ייצור גומי טבעי וסינטטי.
- (10) מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי.
- (11) מפעלים לייצור דטרגנטים או אחסנה שלהם.
- (12) מפעלים למיצוי שמנים צמחים מחומר גלם או אחסנה שלהם.
- (13) מפעלים לייצור צבעים וממיסים או אחסנה שלהם.
- (14) מפעלים לייצור לבידים.
- (15) מפעלים לייצור מלאמין.
- (16) מפעלים לאימפרגנציה של עץ.
- (17) מפעלים לייצור או מחזור שמנים מינרליים וממיסים או אחסנה שלהם.
- (18) תחנות תדלוק ואחסון דלקים ובכלל זה סולר.
- (19) מכבסות מסחריות וניקוי יבש מסחרי.
- (20) אחסון מסחרי של חומרי הדברה וחומרים רדיואקטיביים למטרות שיווק או אריזה.
- (21) בתי מטבחים, משתטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר.
- (22) מפעלים לייצור סוללות ומצברים.
- (23) בתי דפוס שאינם דיגיטליים.
- (24) מפעלים למחזור פסולת מכל סוג שהיא ותחנות מעבר לפסולת.
- (25) מפעלים המייצרים שפכים שאינם סניטריים.

6.6.2 עבודות הקמה ופיתוח

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התוכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים.
- ב. תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים הכוללת נספח פסולת שיכלול הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות הבנייה והפיתוח המתוכננות וכן ניצול של פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות.
- ג. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בעת ההקמה יופנו לאתר מוסדר ומורשה ע"פ החוק.
- ד. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.
- ה. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס, יציגו החברות המבצעות ליחידה הסביבתית קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי עפר לאתר מורשה.
- ז. באם יבוצעו עבודות עפר יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.

ח. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

ט. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

י. ניקוז משטחים תפעוליים, ייאספו למערכת טיפול ראשונית (או מערך קדם טיפול בשפכים) לפני הזרמה למערכת הביוב.

יא. מחנה התארגנות לביצוע העבודות לא ימוקם בתאי שטח 508,403,402.

6.6.3 חומרים מסוכנים

א. קביעת הכמות המקסימלית המותרת לאחסון תבוצע עפ"י דו"ח סקר סיכונים. בתיאום ואישור במשרד להגנת הסביבה ו/או בהתאם למקובל עבור חומרים אלו בשימוש באזורי מגורים (גפ"מ וכד').

ב. כמויות החומ"ס שיותרו לאחסון יקבלו את אישור המשרד להגנת הסביבה ושאר הרשויות המוסמכות על פי היתר רעלים.

ג. שיטת האחסון, בקרה וכו' תיעשה עפ"י נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.

ד. לא יתבצע אחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים ייעודיים ובמשטחים אטומים המצוידים באמצעים לאיסוף תשטיפים (למניעת זיהום תשטיפי גשם).

ה. אחסון חומ"ס יעשה על פני הקרקע (למעט גז) ועפ"י התקנים הנדרשים.

6.6.4 הוראות להיתר בניה

הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:

1. ניקוז: יש להציג לאישור יח"ס השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2. פסולת: יש להציג לאישור יח"ס דרכי הטיפול ומקום לטיפול באתר בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסוגים של פסולת: ביתית, תעשייתית ורעילה.

3. זיהום אוויר: יש להציג לאישור יח"ס אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ועמידה בתקני איכות אוויר כחוק, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע.

4. בינוי: על גבי תשריט הבקשה להיתר בנייה יסומנו מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

5. אחסון: על גבי תשריט הבקשה להיתר בנייה יסומן מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

6. שפכים וביוב: איכות השפכים שיצאו מהמפעל יהיו סניטאריים בלבד.

7. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית : במסמך חוות הדעת הסביבתית בבקשה להיתר בנייה יפורט האם מתוכננים במקום מתקנים להם פוטנציאל קרינה מייננת או אלקטרומגנטית והאמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר ע"פ החוק – ויצורפו ההיתרים מהגורמים הרלוונטיים.
8. תאורה : כל תוספת תאורה בשטח התכנית תהייה בעלת פיזור מוגבל.
9. צמחיה : תוספת צמחיה בתחום התכנית תהייה ממינים מקומיים בלבד.
10. רישוי עסק : א. לא תותר פעילות ללא רשיון עסק תקף.
ב. תנאי להפעלת עסק באזור התעשייה הוא אישורה של "פרשה טכנית" ביחידה לאיכות הסביבה.

6.7 מבנים ללא היתר ומבנים להריסה.

מבנים ללא היתר בניה יהיו מיועדים להריסה תוך 36 חודש מיום מתן תוקף לתכנית זאת, אלא אם הוצא להם היתר בניה עד תום תקופה זו.
הריסת מבנים המסומנים להריסה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה באותו תא שטח.

6.8 חניה.

החניה תהייה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

1. "עצים לשימור" – לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי הבניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה,
2. "עצים להעתקה" – יש לקבל רשיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה,
3. "עצים לכריתה" – יש לקבל רשיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע פקיד היערות,
4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל חוות דעת פקיד היערות,
5. תנאי למתן היתר ראשון בכל מתחם הוא העברת תכנית פיתוח ונספח עצים עפ"י הכללים להכנת סקר עצים בוגרים של פקיד היערות הארצי התקף בעת הגשת ההיתר לאישור פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- א. בתכנית מסומן מתחם א' (תאי שטח : 14-21, 304, 502, 504-509, 511, 512, 22, 23, 814),
- ב. הערה : מאחר וייעודי קרקע הבאים : מגורים בתאי שטח 14-21
שטח פרטי פתוח בתאי שטח 502, 504-509, 511, 512
כביש מוצע בתא שטח 22, 23, 814.
תעשייה בתא שטח 304.

מתוכננים כולם בשטח שייעודו המאושר שונה מהמוצע, לפיכך כל עוד לא ימומשו הייעודים המוצעים בתאי שטח אלו יותרו הייעודים והפעילות התואמת ייעודי קרקע אלה, לפי התכנית המאושרת הקיימת.
כאשר השימושים והוראות הבניה בכל ייעוד הם המותרים לאותו ייעוד על-פי תכנית זאת. היתרי בניה בייעוד קודם ינתנו רק למבנים קיימים במועד אישורה של תכנית זאת, בהתאם להוראות טבלת זכויות והוראות בניה במצב ביניים.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת בניית יחידות חדשות מייד לאחר אישור תכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
אוקטובר 2015		קיבוץ חורשים			מגיש התוכנית
אוקטובר 2015		קיבוץ חורשים			יזם בפועל (אם רלבנטי)
אוקטובר 2015		רשות מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
אוקטובר 2015			8268021	אבי אדריכל חינקיס	עורך התכנית