

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז עמק יזרעאל

שם התכנית : תוכנית מפורטת מס' ג/ 13136

המכונה - ת.מ. קיבוץ עין-דור והרחבה קהילתית

שינוי לתוכניות מש"צ 5, ג/4222, ג/7547

קיימות 416 יחידות דיור – בתכנית 450 יחידות דיור

עורך התוכנית: יוסי עמיר, נ.ת.ע. אדריכלות טל: 04-9592878
יקנעם המושבה, ת.ד. 265, מיקוד 20600

הודעה על אישור תכנית מס' 5570	ל/אכ"ב
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28-8-06	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 5570	ל/אכ"ב
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה	ביום 27.06.06
לאשר את התכנית	החלל גדזי
יו"ר הועדה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

תאריך: יוני 2006

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

התוכנית תיקרא ת.מ. מס' ג/13136 - קיבוץ עין-דור והרחבה קהילתית שינוי לתוכניות: משי"צ 5, ג/4222, ג/7547

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית חלה על שטח קיבוץ עין דור בנ.צ. 239500/729000

<u>חלקות בשלמות</u>	<u>חלק מחלקות מס'</u>	<u>גוש מס'</u>	<u>גושים וחלקות:</u>
15-22,24,32	2,11,14,23,25-31	17049	
	21,26-31	17048	

1.3 שטח התכנית: 713.0 דונם

1.4 נתונים כמותיים עיקריים:

(מספר יח"ד קיים לפני שיפוץ ואיחוד - 416)

222	מספר יח"ד קיים (לאחר שיפוץ ואיחוד)
146	מספר יח"ד בהרחבה קיבוצית (מהם 44 באופן מלא או חלקי במתאר הקיים)
82	מספר יח"ד בהרחבה הקהילתית
450	מספר יח"ד מוצע סה"כ
100	מספר נחלות מאושר -

טבלת נתונים כמותיים עיקריים

<u>מספר יח"ד</u>	<u>סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר</u>	<u>יעד הקרקע</u>
	98,250	מבנה משק
	2,300	נופש וספורט
	24,650	תעשייה
368	77,280	מגורים א'
82	17,220	מגורים ב'
	7,640	מבני חינוך
	9,600	מבני ציבור ושירותים

04-6558211	טל: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון	1.5 <u>בעל הקרקע:</u>
04-6770439	טל: קיבוץ עין דור, ד.ג. יזרעאל, 19335	<u>מגיש התוכנית:</u>
	טל: אדריכל יוסי עמיר, נ.ת.ע. אדריכלות	<u>עורך התוכנית:</u>
04-9592878	טל: ת.ד. 265, יקנעם המושבה, 20600	
04-6770439	טל: קיבוץ עין דור, ד.ג. יזרעאל, 19335	<u>יחס התוכנית:</u>

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את התכניות הקודמות משי"צ 5, ג/4222 למגורים וכן את תכנית ג/7547. התוכנית תואמת את תמ"מ 2. התוכנית תואמת תוכניות המתאר הארציות (כולל תמ"א 35 בגין מס' יחידות הדיור) אך מהווה הקלה שאושרה בהוראות תמ"א 31 בדבר מס' יחידות הדיור.

תכנית זו קבוצת א' תמ"א 35 בתחומה

1.7 מסמכי התוכנית:

1. תקנון בן 13 דפים.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב מוצע
3. נספח תנועה מנחה – נספח א' קניימ 1:2,500
4. נספח לאיכות הסביבה לאזור התעשייה והמשק - 4 עמודים – נספח ב' – בצמוד לתקנון התכנית קניימ 1:2,500
5. נספח שדרוג מערכת ביוב וטיפול בשפכים – נספח ג' קניימ 1:1,000
6. נספח שטחי ציבור - נספח ד'

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25/05/1999	הכנת תוכנית
01/2002	עדכון 1
03/2002	עדכון 2
01/2003	עדכון 3
02/2004	עדכון 4
11/2004	עדכון 5
08/2005	עדכון 6
11/2005	עדכון 7
01/2006	עדכון 8 - להפקדה
06/2006	עדכון 9 – לאישור תכנית

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 ביאור סימני התשריט:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - גוון אדום - גוון חום - גוון אדום מפוספט ירוק - פסים אדומים אלכסוניים - משבצות אדומות על רקע ורוד - גוון אפור ומשבצות בסגול - גוון צהוב - גוון כתום - גוון חום תחום בחום כהה - פסים חומים אלכסוניים על רקע אפור תחום בחום - גוון חום תחום בגוון ירוק - גוון סגול - גוון ירוק - גוון ירוק בהיר - גוון ירוק תחום חום - גוון צהוב ומשבצות בשחור - פסים אנכים בגוון סגול - פסים אלכסוניים בגוון ירוק ולבן לסירוגין - פסים סגולים אנכיים תחומים במסגרת סגולה - פסים סגולים אלכסוניים תחומים במסגרת סגולה - פסים אלכסוניים שחורים - גוון קרם - קוו שחור מקוקוו ואותיות A, B, C... - אותיות לועזיות מודגשות: A, B, C... - קו רציף אדום - קו רציף ורוד - קו צהוב עז מקוטע ואלכסון במלבן במבנה - קו מקוטע שחור עם 2 נקי בין המקטעים - קו כחול רציף - קו כחול מקוטע - קו כחול - ים עבה מקוטע עם קווקוו בין המקטעים - קו ירוק דק עם סימון משולשים בירוק - קו ירוק דק - קו ירוק עבה רציף - מספר ברבע עליון של העגול - מספר ברבע שמאל וימין של העגול - מספר ברבע תחתון של העגול | <ul style="list-style-type: none"> דרך ציבורית מוצעת דרך ציבורית קיימת רחוב משולב דרך לביטול חניה ציבורית מתקני טיהור מגורים א' מגורים ב' מבני חינוך מבני ציבור ושירותים שטח מבני משק תעשייה שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח איזור נופש וספורט בית עלמין יער פארק לפי תמ"א 22 שטח חקלאי פרוזדור חשמל קיים פרוזדור חשמל מוצע פרוזדור חשמל לביטול מוסד חינוכי אזורי גבול מתחמים לחלוקה איזורים המתייחסים לשלכיות הביצוע קו מתח עליון 161 ק"ו קיים קו מתח גבוה 22 ק"ו קיים מבנה להריסה גבול שלב פיתוח גבול תוכנית גבול תוכנית גובלת גבול תמ"א 22 גבול גוש גבול חלקה משי"צ 5 בתרשים סביבה מספר חדרך קו בנין (מדידה מציר הדרך) רוחב דרך |
|---|---|

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
מאחזים משטח התכנית	בדונם	מאחזים משטח התוכנית	בדונם	
14.4	102.5	0	0	דרך ציבורית מוצעת
0.5	3.9	1.6	11.3	דרך ציבורית קיימת
2.4	17.0	0	0	רחוב משולב
2.5	17.5	0	0	חניה ציבורית
1.0	7.6	1.0	7.0	מתקני טיהור
25.1	179.3	39.0	278.3	אזור מגורים א'
5.8	41.1	0	0	אזור מגורים ב'
2.7	19.1	0	0	מבני חינוך
6.2	43.8	0	0	מבני ציבור ושירותים
18.4	130.9	14.4	102.4	שטח מבני משק
4.1	29.6	3.5	25.4	תעשייה
9.5	67.7	0	0	שטח ציבורי פתוח
1.8	13.2	0	0	שטח פרטי פתוח
1.2	8.3	2.5	17.7	אזור נופש וספורט
0.6	4.0	0.6	4.0	בית עלמין
0	0	0.3	2.1	יער פארק לפי תמ"א 22
3.8	27.1	37.1	264.8	שטח חקלאי
100	713.0	100	713.0	סה"כ

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית:**

- 2.1.1 לאפשר לקיבוץ עין דור על כל מגזריו בינוי ופיתוח בר קיימא לטווח ארוך – לשנת 2020.
 2.1.2 הקמת שכונה קהילתית הכוללת 82 יחידות דיור שתהא צמודת דופן לקיבוץ עין-דור – בנוסף 3688- יחיד בקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית ויעודה לשטחים להתפתחות מגזרי המשק, התעסוקה, המגורים, הציבור והשירותים, ויתר המגורים ע"פ התוכנית, וכן השטחים הפתוחים.
 2.2.2 קביעת תכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 2.2.3 התוויית רשת דרכים וחניות.
 2.2.4 קביעת הנחיות סביבתיות.
 2.2.5 מתן הוראות ומגבלות לבניה ופיתוח, על פיהם ניתן לקבל היתרי בניה ופיתוח ולפעול על פיהם.

3. הוראות התוכנית:**3.1 רשימת תכליות ושימושים:**

- 3.1.1 **דרך ציבורית מוצעת** – מותווית בתוכנית בגוון אדום :
 על-פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.
 דרך ציבורית מוצעת על-פי תכנית זו - כולל הגדרת רוחב תוואי מוכרז וקוו בנין במקומות הרלוונטיים במדידה משולי התוואי אל שולי המבנים.
 בשטח תותר העברת מערכות צנרת, קירות תומכים, מסלעות, תעלות ניקוז, שילוט התמצאות ותמרור.
- 3.1.2 **דרך ציבורית קיימת** – מותווית בתוכנית בגוון חום :
 על-פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה. יותרו השימושים המותרים ב"דרך ציבורית מוצעת".
- 3.1.3 **חניה ציבורית** – מותווית בתוכנית במשבצות בצבע אדום על הקע ורוד :
 חניה על שטח ציבורי הסמוכה לדרך הציבורית.
- 3.1.4 **רחוב משולב** - מותווה בתכנית בגוון אדום מפוספס ירוק :
 רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר, ומשולב בקטעי גן.
 היתר בניה ופיתוח ינתנו על פי תוכנית בינוי + נספח נופי.
 לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.
 א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תוכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.
 ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר שתוכנית פיתוח כאמור תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 3.1.5 **מתקן טיהור** - מותווה בתכנית בגוון אפור ומשבצות בסגול :
 מתקן טיהור שפכים - על-פי הגדרות ותקני משרד הבריאות ונציבות המים.
 לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.
- 3.1.6 **אזור מגורים א'** - מותווה בתכנית בגוון צהוב :
 שטח המיועד למגורי הקיבוץ לרבות שיכוני קבע למשפחות שיכוני מעבר לצעירים ולאוכלוסייה זמנית.

בשטח תותר הקמת מבנים שגובהם לא יעלה על שתי קומות מעל פני הקרקע הסופית וכן קומת מרתף. במבני המגורים יותר שימוש למשרדים וסדנאות נטולי מטרדים בשטח שלא יעלה על 25% מן השטחים המותרים לבניה בכל יחידה.

תותר הקמת חניה וכן מבני חניה שגובהם לא יעלה על 2.80. תותר הקמת מצללות ומשטחי ריצוף וכן פיתוח גנני: מדשאות, צמחיית צל ונוי.

לכל מתחם מגורים תוכן "תכנית בינוי נוף ותשתיות" אשר תכלול את הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים המשיקים למתחם. התכנית תפרט דרכים, שבילים, חניות, מתקנים לאיסוף אשפה, תשתיות הנדסיות ומתקנים הנדסיים, מבני מיגון, מצללות, שטחי גן, מדשאות ועצי צל, ונושאים נוספים המותרים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.

אישור "תכנית בינוי נוף ותשתיות" – בסמכות הועדה המקומית.

לצורך התווית פתרונות חנייה וכן לצורך הגדרת מגרשים ליחידות המגורים, הוגדרו תחומים א-ד – באזורים שבהם תוכניות שבתוקף וכן אזורים F-A בשטחים נוספים המיועדים למגורים א' על פי תוכנית זו.

פתרונות החנייה מפורטים בנספח תנועה מנחה – נספח א'

3.1.7

אזור מגורים ב' - מותווה בתכנית בגוון כתום:

שטח המיועד ל 82 יחידות מגורים על מגרשים. בשטח ממוצע של 500 מ"ר ליחידה ובסטיה שלא תעלה על 10% משטח ממוצע זה.

בשטח תותר הקמת מבנים שגובהם לא יעלה על שתי קומות מעל פני הקרקע הסופית וכן קומת מרתף. במבני המגורים יותר שימוש למשרדים וסדנאות – נטולי מטרדים בשטח שלא יעלה על 25% מן השטחים המותרים לבניה בכל יחידה – מותנה בהוספת מקומות חניה עפ"י תקן חניה שיהיה תקף באותה עת.

תותר הקמת חניה וכן מבנה חניה שגובהו לא יעלה על 2.80, תותר הקמת מצללות וכן משטחי ריצוף ששטחם לא יעלה על 30% מן השטח הפנוי ממבנים.

יותר פיתוח גנני, מדשאות, צמחיית צל ונוי.

תותר הקמת גדרות ע"פ הפרטים וההגבלות בנספח הנופי והכל לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.

לכל מתחום מגורים תוכן "תכנית בינוי נוף ותשתיות" בסמכות הועדה המקומית כהגדרתה באזור מגורים א'.

לצורך הגדרת שלביות לאיזורי הבניה החדשה, הוגדרו תחומים באזורים 2I, 1I, 3H, 2H, 1H בשטחים נוספים המיועדים למגורים ב' על פי תוכנית זו.

פתרונות החנייה מפורטים בנספח תנועה מנחה – נספח א'

3.1.8

מבני חינוך - מותווה בתכנית בגוון חום תחום בחום כהה:

אזור למבני ומתקני חינוך ותרבות למגזר הפרטי והציבורי לגילאים השונים - לרבות מבוגרים מאוכלוסיית המקום והסביבה. בינוי פיתוח וחניות על-פי תכנית בינוי ותשתיות לכל מקטע תוך הדגשת השתלבותו בסביבה הקרובה - לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.

3.1.9

מבני ציבור ושירותים - מותווה בתכנית בפסים חומים על רקע אפור תחום בחום:

השטח מיועד למבני ציבור ומבני שירותים או מבנים משולבים רב-תכליתיים. מתוך כלל שטח זה 37.1 דונם הינם סחירים. המבנים משרתים את הקיבוץ והסביבה לרבות: —

א. חדר אוכל ומסעדה, מרפאה ומוסדות בריאות אחרים, מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים, ספריות, חדרי חוגים, מקלטים ציבוריים.

סדנאות תחביב, אולמות כינוסים, שירותים נלווים ושירותים אישיים.

ב. משרדים להפעלה ושיווק של המבנים והשירותים בסעיפים א' + ב'.

ג. דרכי גישה, שבילים, כיכרות ושטחי כינוס פתוחים וחניה לצורכי מוסדות אלו.

בינוי ופיתוח בהתאם לתכנית בינוי, תוכנית נוף ותשתיות המפרטות לכל קטע השתלבות בסביבה - לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.

3.1.10

שטח למבני משק - מותווה בתכנית בגוון חום ותחום בגוון ירוק:

אזור המיועד להקמת מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ליצור והשיווק החקלאי, לשירותים חקלאיים לקיבוץ עין דור ולסביבה, לרבות: מבני משק החי כולל מכלאות פתוחות וסגורות, מרכז מזון לבעלי חיים. שירותים טכניים ומשרדים לניהול שיווק ומכירה, מחסנים ושירותים נלווים, וכן מבנים ומתקנים שתכליתם משרתת את פעילות המשק החקלאי.

ניתן לסלול דרכים חניות ומשטחים, להעביר קווי תשתית ולבנות מתקנים הנדסיים - הכל על-פי תכנית בינוי, תוכנית נוף ותוכנית תשתיות ולשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.

3.1.11 תעשייה - מותווית בתכנית בגוון סגול:
 אזור המיועד למפעלי תעשייה לקיבוץ עין דור ולסביבה הכוללים מבני תעשייה, מחסנים ומבני עזר, מבני מלאכה ואחסנה, מבני משרדים לניהול, שיווק ומכירה וכן מבנים ומתקנים שתכליתם משרתת את הפעילות התעשייתית, לרבות דרכים וחניות מעברי צנרת ולרבות מתקנים הנדסיים. בינוי ופיתוח על-פי תכנית בינוי, תוכנית נוף ותוכנית תשתיות לכל מקטע תוך הדגשת השתלבותו בסביבה - לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית. הרחבת השטח לתעשייה יהיה רק לצורך הרחבת המפעל הקיים.

3.1.12 שטח ציבורי פתוח - מותווה בתוכנית בגוון ירוק:
 שטח המיועד לפיתוח נופי כגון שדרות נוף מקשרות, מרחבי דשא, לנטיעות, וכן למתקני נופש כגון סככות צל, ברזיות, מתקני משחקים. ניתן להעביר בשטח זה קווי צנרת, שבילים ודרכים, קירות תמך, מסלעות מתקנים הנדסיים ומבני מיגון. על-פי תכנית בינוי ופיתוח ולשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית. תותר סלילת דרכים לרכב חירום ורכב שירות ליצירת גישה למגרשי המגורים. לא תותר חניה.

3.1.13 שטח פרטי פתוח - מותווה בתכנית בגוון ירוק בהיר:
 שטח פרטי אשר יותרו בו השימושים המותרים בשטח הציבורי הפתוח למעט מתקנים הנדסיים ומבני מיגון.

3.1.14 אזור נופש וספורט - מותווה בתכנית בגוון ירוק תחום חום:
 השטח ישמש למתקני ספורט משחק ונופש לקיבוץ ולסביבה לרבות: בריכת שחיה, אולמות ספורט ומגרשי ספורט, חדר כושר, פארקים, כולל מתקנים הנדסיים נלווים, מקלוט, שטחי גינון ושבילים, דרכי גישה פנימיות וחניות, וכן מבנים ומתקנים שתכליתם משרתת את פעילות הנופש והספורט. בינוי ופיתוח על-פי תכנית בינוי ותשתיות לכל מקטע תוך הדגשת השתלבותו בסביבה - לשביעות רצון מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית.

3.1.15 בית עלמין - מותווה בתכנית בגוון צהוב ומשבצות בשחור:
 הרחבת בית העלמין בכפוף לתוראות תמ"א 19.

3.1.16 שטח חקלאי - מותווה בתכנית בפסים בגוון ירוק ולבן לסירוגין:
 על-פי הגדרתו בחוק התכנון והבניה.

3.1.17 דרך לביטול - מותווית בתכנית בקווים אלכסוניים אדומים:
 על רקע השימוש החלופי המיועד בתכנית זו.

3.2 הוראות לתשתית ואיכות הסביבה

3.2.1 מים:
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3.2.2 ניקוח:
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.2.3 ביוב:

א. תנאי למתן תוקף לתוכנית זו הינו אישור תוכנית לסילוק שפכי הישוב על ידי ועדת המשנה לביוב ותשתיות אשר ליד הועדה המחוזית לתוי"ב וחכל על פי האמור בתמ"א 34.

ב. בשטחים המיועדים למגורים הכלולים בקו הכחול בתוכניות שבתוקף: ג/ 4222 וכן ג/ 7547 - ובנוסף, בשטחים A ו-B בתוכנית זו - הכוללים 28 יחידות - ואשר מחליפים את השטח M אשר יועד למגורים בתוכניות הני"ל שבתוקף - ניתן להתיר שיפוץ, שדרוג והקמת מבנים המסתמכים על המערכת הקיימת, וזאת לאחר שיפורה על פי דרישות ובאישור ועדת המשנה לביוב הני"ל.

ג. בשטחים המיועדים למגורים בתוכנית זו ואשר אינם כלולים בשטחים המפורטים בתת סעיף ב' - כאן - ניתן להתיר הקמת מבנים רק לאחר התחברות אל מערכת הביוב האזורית ע"פ תוכנית שתאושר ע"י ועדת המשנה לביוב הני"ל.

3.2.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|--|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25.0 מ'. |
- הערות:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי "מתח עליון"/"מתח עליון" - בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. העתקת קווי החשמל הקיימים – המתח הגבוה והנמוך (להבדיל מקווי מתח עליון) – בעת מימוש התכנית – יהיו ע"ח יוזם התכנית.

3.2.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה (לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות תיום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר).

3.2.6 אפסון חומרים מסוכנים

על-פי נספח ב' לתכנית - הנחיות איכות הסביבה.

3.3 הוראות כלליות ומיוחדות

3.3.1 חלוקה:

- 3.3.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 3.3.1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3.3.1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.2 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

3.3.3 הפקעות:

כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו 190 בפרק ח' וירשמו על שם הראשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התו"ב.

3.3.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

3.3.4.1 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

3.3.4.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3.3.5 מבנים להריסה

הועדה תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו כתנאי למתן היתרי בניה באותו מקטע.

3.3.6 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.3.7 תנאי למתן היתר אכלוס:

השלמת הבינוי וכן ביצוע פיתוח גינון ותאורה על-פי תכניות שיאושרו במסגרת היתרי הבניה.

3.3.8 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.3.9 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או בתחומי חניה מוקצים לכך ו/או בצידי דרכים המתאימות לכך ע"פ נספח התחבורה - בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983-), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.3.10 עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.3.11 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, שיהיו תקפים באותה עת.

3.3.12 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.3.13 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.1. טבלת זכויות והגבלות בנייה

גובה בנין מקסימלי	אחוזי בנייה, שטח בנייה מקסימלי						קווי בנין				גודל מגרש	שם האזור (שמושים עיקריים)	
	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	* מתחת למפלס הכניסה	* מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	עדדי	מנימלי בדונם			
במטרים	מספר קומות												
20 מ'	3 קומות	80%	75%	5%	75%	-	80%	5	3	3	1.5	מבנה משק	
8 מ'	2 קומות + מרתף	2,500 מ"ר	2,500 מ"ר	200 מ"ר	2,300 מ"ר	-	2,500 מ"ר	5	3	3	8.1	נופש וספורט	
20 מ'	4 קומות	26,300 מ"ר	24,650 מ"ר	1,650 מ"ר	24,650 מ"ר	-	26,300 מ"ר	5	3	3	29.6	תעשייה	
8 מ'	2 קומות + מרתף	250 מ"ר	185 מ"ר	40 מ"ר	210 מ"ר	-	250 מ"ר	2	2	0	0.3	מגורים א'	
8 מ' מעל קרקע סופית	2 מעל קרקע סופית + 1 מרתף	250 מ"ר	185 מ"ר	40 מ"ר	210 מ"ר	-	250 מ"ר	5	4	3	0.45	מגורים ב'	
8 מ'	2 קומות	45%	45%	5%	40%	-	45%	5	3	3	19.1	מבני חינוך	
12 מ'	3 קומות + מרתף	10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	400 מ"ר	9,600 מ"ר	-	10,000 מ"ר	5	3	3	0.75	מבני ציבור ושירותים	
6 מ'	2 קומות	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	-	100 מ"ר	5	3	3	67.7	שט"פ ****	

הערות:

- * ניתן להעביר זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית במסגרת סמכותה למתן היתרי בנייה.
- ** מדידת נקודת הגובה תעשה מפני גובה מוגדר לרצפת 0.00 ± של המבנים כפי שהנחה מפורטת בתכנית בניי המאושזרת ע"י הועדה המקומית.
- *** בתחום מגורים ב' יותר קו בנין צידי סובסהכמת השכן או על פי תכנית בניי באישור הועדה המקומית.
- **** תותר חלוקה למגורים בתכנית בסמכות ועדה מקומית לרבות שינוי בקווי בניין.
- ***** השטחים המותרים לבניה בתחום השטח הציבורי הפתוח הינם סה"כ השטחים המותרים בסה"כ השטח.

4.2 איזור ממוזגים א' – טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

מס. מתחם	שטח מתחם / ד'	גודל מגרש מינימלי / מ"ר	סה"כ יח"כ למתחם		סה"כ מגרש	סה"כ יח"כ למ"ר	גודל מגרש מינימלי / מ"ר	שטח מתחם / ד'	מס. מתחם
			מגרש לא מבונה	מגרש מבונה					
א	16.44	300	4	30	300	34	300	16.44	א
ב	9.04	300	1	18	300	19	300	9.04	ב
ג	12.79	300	-	26	300	26	300	12.79	ג
ד	9.61	300	10	10	300	20	300	9.61	ד
ה	7.55	300	-	18	300	18	300	7.55	ה
ו	6.34	300	-	14	300	14	300	6.34	ו
ז	10.63	300	-	22	300	22	300	10.63	ז
ח	12.72	300	-	26	300	26	300	12.72	ח
ט	12.01	300	-	24	300	24	300	12.01	ט
י	6.00	300	-	12	300	12	300	6.00	י
ראו G1 - מתחם לבניה חדשה									
ראו G2 - מתחם לבניה חדשה									
יא									יא
יב									יב
יג	9.51	300	5	14	300	19	300	9.51	יג
יד	3.425	300	-	8	300	8	300	3.425	יד
סה"כ	116.06		20	222		242		116.06	סה"כ

הערות:

- * מגבלות אלו אינן חלות על מתחמים לבניה חדשה A, B, C, D, E, F, G1, G2 - בתחום מזורזים א'.
- ** קווי בניין קדמיים למבנים ואז אנפיים חדשים יהיו על פי הספלא בסעיף 4.1 – טבלת זכויות והגבלות בניה.

5. מימוש התכנית:

5.1 שלבי ביצוע

5.1.1 מגורים א'

שלב א': השטחים המוגדרים כשלב א' במגורים א' בתחומים A ; B ; C ; E ו-F הינם השטחים הקרובים לקו פרשת המים והשדרה המרכזית ואלו יבנו בתקופה ראשונה של כ 12- שנה.

שלב ב': השטחים המוגדרים כשלב ב' במגורים א' בתחום D הינם המרוחקים יותר מקו פרשת המים והשדרה המרכזית ואלו יבנו בתקופה שבין 12 שנה ל-20 שנה בקירוב.
הועדה המקומית רשאית לאשר היתרי בניה לשלב ב' גם מוקדם מ 12- שנה לאחר שינתנו היתרי בניה ל-80% מן היחידות של שלב א'.

5.1.2 מגורים ב'

שלב א': השטחים המוגדרים כשלב א' במגורים ב' בתחום H הינם השטחים הקרובים ביותר לשדרה המרכזית ואלו יבנו בתקופה ראשונה של כ-12 שנה.

שלב ב': השטחים המוגדרים כשלב ב' במגורים ב' בתחום I הינם השטחים המרוחקים יותר מקו פרשת המים והשדרה המרכזית ואלו יבנו בתקופה שבין 12 שנה ל-20 שנה בקירוב.
הועדה המקומית רשאית לאשר היתרי בניה לשלב ב' גם מוקדם מ-12 שנה לאחר שינתנו היתרי בניה ל-80% מן היחידות של שלב א'.


5.1.3 הועדה המקומית תהיה רשאית למתן היתרי בניה לתחום H רק לאחר שינתנו היתרי בניה ל-50% מסך כל היחידות בתחומים A ו-B.

חתימות

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל


יזם התוכנית - קיבוץ עין-דור

קיבוץ עין דור

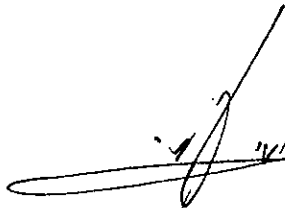


מגיש התוכנית - קיבוץ עין-דור

קיבוץ עין דור



עורך התכנית - אדריכל יוסי עמיר - נ.ת.ע אדריכלות



אדריכל יוסי עמיר
רשיון מס. 26176
ת.ז. 0943676

נספח ב'

4 מתור 77

\\lab\exam\מבחן סביבתית\מבחן-77.doc

נספח לאיכות הסביבה – לאזור התעשייה והמשק קיבוץ עין-דור
נספח לתכנית מפורטת 3209/1

הגדרות:

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה נורמים או עלולים לגרום לשינוי באיכות הסביבה, האוויר, הקרקע, המים או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי ואקוסטי.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נלווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
- ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר נלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.

אזור תעשייה

2. שימושים מותרים
- א. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ב. אכלוס מפעלים יותנה באישור מוקדם של הועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות.
3. יעוד שטח לתעשייה:
- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: איכות הסביבה והבריאות אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
על המפעל הבודד בתחום התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יחרוג מנכול השטח המיועד לאזור תעשייה.
- ד. בכל תכנית ישמר אזור החיץ בין אזור התעשייה לסביבת המגורים בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חניה. בשטח זה תותר העברת דרכי גישה.
- ה. הכשרה/הטמעה של מפעל קיים במסגרת תכנית זו בתוך שטח המיועד לתעשייה - יש לחתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הכנסת מפעלים חדשים לאזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים של המפעלים הקיימים.

רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

- א. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומר דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.
- ב. מפעלים נוספים שיוגדרו כמפעלים שאינם עומדים בדרישות משרד איכות הסביבה או גוף המוסמך מטעמו.

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם מעת לעת. המפעל ידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר (Best Available Control Technology) B.A.C.T. הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים.

א. שפכים

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עור לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמי"ב (1981) או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תימלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת על פי הוראות תקנון זה, יעשה באמצעות מתקנים בתחום המפעל, לפני הזרמתם למערכת המרכזית.

ב. פסולת נושית (מוצקה)

יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה ותשטיפים הניגרים ממנה באופן שתמנע היווצרות ריחות, זיהום מי תהום, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטוחותיים והכל לפי שיאושד על ידי הרשות הסביבתית והרשות המקומית המתקנים לאצירת פסולת להפרדה במקור ולמחזור והשבה יוצבו בתחומי המגרש ובהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר בניה או כאתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.

ג. רעש

1. בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990, יידרש תכנון והקמת מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין. הוראה זו תחול גם על מרכזי שירותים ומבני ציבור ובאחריות היוזם/ המפעיל.
2. מפלסי הרעש המירבי במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות מכנים א - ד) לא יעלה על המפלס המירבי המותר ובהחמרה של 5dB (A) כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התשי"ן 1990 התוספת הראשונה.
3. בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העלולים ליצור רעש בלתי סביר תלווה במסמך אקוסטי לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית. במסמך האקוסטי יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש, האמצעים להפחנתם עד למפלס המותר בהתאם למאפייני הרעש מישכו, וזמן היווצרותו (יום או לילה).

ד. איכות אוויר

פליטת מזהמים לאוויר תחוייב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים המעודכנים מעת לעת. מזהמים שלנביהם אין התייחסות בהוראת הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי שינוע, האחסון והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל הקמת מבנים סגורים, דרכים סלולות, וכד', הכל על פי הנחיות הרשות הסביבתית. שריפת דלקים - אין להתיר שימוש בכחם ומזוט. שימוש בדלקים אחרים יותר כפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חמ"ס. הוא יחוייב בהגשת בקשה להיתר רעלים, תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש, אחסון ונוהלי חירום.

פסולת רעילה:

1. טופול וסילוק בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) חתשניא - 1990 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993

עבודות עפר

2. עודפי עפר ופסולת בניה יפזרו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הועדה המקומית וכתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:
מיון וכניסה של מפעלים

6.

המפעל המבקש להיקלט באזור התעשייה יגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות" ובו תיאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאוויר חומרים מסוכנים בשימוש וכד'.
על פי מידע זה יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם.

המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בניה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו.

במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להיכנס לתוך אזור התעשייה לא יוצא למפעל היתר בניה.

היתרי בניה:

א.

1. היתרי בניה יוצא רק לאחר שהונשה ואושרה תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו כין היתר: שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

לבקשה יצורפו נספחים בנושאים:

פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן:

- פס ייצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומיים מקורות רעש וכד'. כפרשה הטכנית יוצגו האמצעים הטכנולוגים למניעה וצמצום מפגעים סביבתיים פנויים.

- חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, נינון ושילוט.

- שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

2. כתנאי למתן טופס 4 יבדקו ע"י הרשות הסביבתית מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר דרשו מהמפעל.

3. היום חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

אכיפה:

7.

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה.

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. כשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים בסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים : לרבות מבנים מיכלים ומתקנים לאגירת מזון ואמצעים הנדרשים לגידולם.
- ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית : בתי אריזה, בתי קירור אחסון אריוות ואחסון תוצרת.
- ג. מבנים ומתקנים למלאכות : נגריה, מסגריה, מוסך וכדומה.
- ד. מבנים לשירותים - מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרד וכיו.
- ה. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, כיוב, אנטנות, גנרטור לצרכי המשק, מיכלים, משאבות דלק לצרכים משקיים.

2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים על פי קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 3.1. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 3.2. למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי כיוב וניקוו כולל המבנים וסביבתם המיידית.
- 3.3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ואו במסגרת אזורית.
- 3.4. פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 3.5. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.
פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.
נכל מקרה לא יאושר אחסון ובל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.6. רעש - בכל מקרה שהפעילות בעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים ידרש היזם / המפעיל לתכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדיון.
- 3.7. איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- 3.8. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניון ונימור, הנדרות, שילוט ותאורה.
בבניית המבנים יושם דגש על שימוש בחומרים שלהם קיים ארוך טווח, והשומרים על חזות נאותה לאורך זמן.
מבנים קיימים ישמרו במצב תקין, אלמנטים ומשטחים הנתקפים כחלודה ואו שחומרי וצבע הגמר מתקפלים מהם יוחלפו או תחודש צביעתם באם השטח הנפגע גדול מ-5% מן השטח ואו באם הפגיעה קרובה למתברים ולאמנטים קונסטרוקטיביים.
- 3.9. אחסון דלקים - משטח מאצרה כנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמוד על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקו בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.