

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0985200

מתחם בית הנבחרות זבולון

חיפה

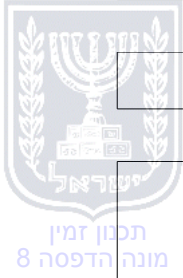
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית זבולון בשיתוף של קיבוץ אושה יוזמת התכנית במטרה לאפשר הקמת מרכז ספורט מדרום לקיבוץ. לצורך כך, התכנית כוללת:

- א. החלפת שטחים המיועדים למסחר תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח לתעלת ניקוז וזאת מבלי לשנות השטח הכולל של כל יעוד, כמוגדר בסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.
- ב. הרחבת / הארכת דרך, כמוגדר בסעיף 62.א.א.2 לחוק התכנון והבניה.
- ג. הרחבת שטח ציבורי פתוח / ספורט ע"ח קרקע חקלאית, כמוגדר בסעיף 62.א.א.3 לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	301-0985200
-------------	-------------

שטח התכנית	44.505 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי זבולון

קואורדינאטה X 210803

קואורדינאטה Y 744300

1.5.2 תיאור מקום

שטח מדרום לקיבוץ אושה וממערב לקיבוץ כפר מכבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: אושה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10511	מוסדר	חלק	30, 45	39, 41, 43
11032	מוסדר	חלק	54, 76	26-29, 74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

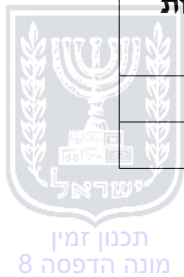
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

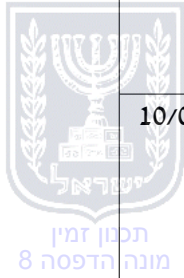
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
כ/ 150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	2595	1	10/01/1980
זב/ 11 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 11 / 1 ממשיכות לחול.	6810	5814	01/06/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	06/06/2021	הרן ילין	15: 10 09/06/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/06/2021	אריאל פרוינד	12: 48 15/06/2021		לא

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



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478111	04-8478134	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478111	04-8478134	

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	אדריכל	הרן ילון	111	הרן ילון אדריכלות ובינוי ערים	יגור	(1)		072-2787243		haran@yelin-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	שפירא בני	583	בני שפירא מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי (2)	17 א	04-8420528		bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. קיבוץ יגור.

(2) כתובת: קרית חיים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם ספורט מדרום לקיבוץ אושה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת שטחים המיועדים למסחר תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח לתעלת ניקוז וזאת מבלי לשנות השטח הכולל של כל יעוד, כמוגדר בסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.

ב. הרחבת / הארכת דרך, כמוגדר בסעיף 62.א.א.2 לחוק התכנון והבניה.

ג. הרחבת שטח ציבורי פתוח / ספורט ע"ח קרקע חקלאית, כמוגדר בסעיף 62.א.א.3 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
נחל/תעלת נחל	5, 4
דרך מוצעת	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	440	1
מבנים ומוסדות ציבור	63	0.14
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,985.83	20.33
נחל ו/או תעלת ניקוז	5,010.96	11.34
קרקע חקלאית	5,784.72	13.09
שטח ציבורי פתוח	23,908.05	54.10
סה"כ	44,192.56	100

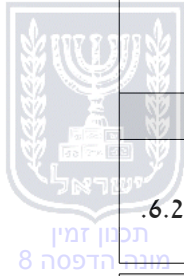
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5,625.32	12.73
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,985.83	20.33
נחל/תעלת נחל	4,991.33	11.29
שטח ציבורי פתוח	24,590.08	55.64
סה"כ	44,192.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותר להקים מבנים למתן שירותים קהילתיים מרוכזים כגון: שירותי צריכה ומזון, שירותי בריאות (מרפאות), שירותים אישיים (מספרה, קוסמטיקה וכו'), חנויות ושירותים לציבור, מכירה של יזמויות ואומנים, שירותי דואר ותקשורת, רחבות טעינה ופריקה, דרכי גישה, חניות, שבילים גינון תאורה וכו'.</p> <p>חלוקה שטחי הבניה ביעוד מעורב זה תוגדר באופן הבא:</p> <p>עבור שימוש ל"מבנים ומוסדות ציבור" ביעוד זה, שטח עיקרי 850 מ"ר ושטחי שרות 150 מ"ר.</p> <p>עבור שימוש ל"תעסוקה" ביעוד זה, שטח עיקרי 850 מ"ר ושטחי שרות 150 מ"ר.</p> <p>עבור שימוש ל"מסחר" ביעוד זה, שטח עיקרי 1700 מ"ר ושטחי שרות 300 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנים יבנו בבניה באיכות גבוהה תוך דגש על חומרי בניה בעלי איכות. הגשת בקשות להיתר בניה תחייב הכנת תכנית בינוי למתחם כולו כולל תכנית פיתוח, נגישות, דרכים וחניות, הכל באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניתן יהיה להציב על גגות שטוחים מתקנים לאנרגיה חלופית (סולארית) בתנאי שיהיו מוסתרים בתוך חלל בגג.</p> <p>ב תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, מים, ביוב, חשמל, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכנית הפיתוח ועוד.</p> <p>הוראות כלליות למתן היתר בניה והוראות כלליות להגשת בקשה להיתר בניה - בהתאם לסעיף 6.1 להלן.</p> <p>ג תכנית בינוי</p> <p>כחלק מהגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם כולל עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לגינון, חורשות ושבילים, פינות ישיבה, הצללה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, לפעילות פנאי כגון מתקני ספורט ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.</p> <p>הבניה בתחום יעוד זה, לא תרוכז במקבץ אחד אלא תפוזר במספר מתקנים בין תאי השטח השונים.</p>
4.3	נחל/תעלת נחל
4.3.1	<p>שימושים</p>

4.3	נחל/תעלת נחל
	<p>שטח המיועד לתיעול הניקוז. כל פעילות בשטח זה תחוייב באישור רשות הניקוז האזורית. בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל, ודרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות לשיפור ותחזוקה של הנחל, יותרו כל הפעולות ע"פ חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957. אין לעשות כל פעולה ביעוד קרקע זה אלא באישור בכתב מרשות ניקוז קישון.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות לפיתוח שיקום תאורה וביצוע עבודות שונות ביעוד זה - יהיו בכפוף להוראות סעיף 6.2.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני הדרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי			שרות					
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	1000	3400	600 (1)	4000 (1)	30	10	3	3	3	3	5
שטח ציבורי פתוח	2	100		250	250	250 (2)	4	1	3	3	3	3

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכים מבניהם, או בהתאם למפלסי הפיתוח כפי שייקבעו בתכנית הפיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.

ב. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה יחולקו באופן הבא : 2000 מ"ר למסחר, 1000 מ"ר לתעסוקה 1000 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.

(2) מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. תכנית בינוי

תכנית הבינוי תוגש בק"מ 250:1 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישה לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.

תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

לא תותר הקמת משטח חניה, פינות לאשפה ועמדות הגז יאושרו, במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחר מהשירותים דלעיל.

ב. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.

התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.

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

ג. פיתוח סביבתי

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר בהתאם לעניין פירוט הגינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תכנית ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

3. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התכנית. התכנית הכוללת תכנון מפורט של תוואי הנחלים והניקוז המתכוננים בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.

4. התכנון המפורט יציג פתרון לניקוז ו/או החדרה מי נגר עילי, כמפורט בסעיף 6.2, 6.5 ב.

ד. חומרים מסוכנים

לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים. בקשה להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן תותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ה. פינוי פסולת/ מרכיבי מחזור :

לא יינתן היתר בניה או להריסה אלא עפ"י נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :





6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין כמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>הנחיות לתכנון בתחום רצועת הנחל/ תעלה אזורית</p> <p>פיתוח נופי לאזור התעלות האזוריות/ הנחלים אשר בתחום התכנית יעשה ע"פ תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ואשר תתואם עם רשות הניקוז והכל בכפוף להוראות תמ"מ 6.</p> <p>א. פיתוח</p> <p>תכנית הפיתוח לאזור נחל/תעלה אזורית תכלול התייחסות להנחיות הבאות:</p> <p>1. הדגשת הנחל וקישורו למערכת השטחים הפתוחים המתוכננים בשכונה וסביבתה.</p> <p>2. שמירה רצועת הנחל כרצועה פתוחה בעיקרה.</p> <p>3. שמירה על רציפות השטח הפתוח ופעילות הנופש לאורך רצועת הנחל.</p> <p>4. הבטחת זכות הציבור לתנועה חופשית אל ולאורך הנחל ובכלל זה, שילוב הפיתוח עם צירי תנועת רוכבי האופניים המתוכננים.</p> <p>5. טיפוח ערכי טבע, נוף ומורשת ברצועת הנחל ככל שישנם.</p> <p>6. הבטחת הניקוז והזרימה השיטפונית לרבות מניעת חסימות, טיפול בנושאי ביוב ונגר ומציאת פתרונות זמניים לסילוק פסולת מוצקה מחוץ לרצועת הנחל. כל זאת, על פי הנחיות בנושאי ניקוז שינתנו ע"י רשות הניקוז ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>7. תכנון הצמחיה לאורך אפיק יעשה תוך התייחסות למערכות האקולוגיות הקיימות, לרוחב הערוץ ולאורך הנחל, ובחירת המינים תעשה בהתאם לנתונים הגיאוגרפים ותכלול צמחיה אופיינית מקומית.</p> <p>8. מקבצי הצמחיה יתוכננו במרווחים סבירים תוך התייחסות למעבר ומחסה לבעלי חיים המצויים בסביבת הנחל/ תעלה אזורית.</p> <p>9. צירי ההליכה וצירי תנועה לרוכבי אופניים, לאורך גדול הנחל, ירוצפו באבן משתלבת ו/או אספלט עם אבן שפה ישולבו בהם גינות, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>10. התעלות האזוריות/ נחלים יבוצעו בהתייחס לאמור בנספח הניקוז לתכנית זו.</p> <p>רוחב הרצועה תעלה אזורית יכלול את תוואי התעלה ודרכי השרות משני צידיה, רוחב הרצועה לא יפחת מ- 13 מ'.</p> <p>ב. שיקום הנחל</p> <p>עבודות הפיתוח באזור תעלות הניקוז האזוריות/ נחלים המתאפשרות מכוח תכנית ובהן קיים חשש לפגיעה נופית, יחוייבו בשיקום נופי.</p> <p>1. במקרים בהם עלה הצורך בשיקום נופי, לרבות פעולות כגון: התוויה ופריצת דרכים, חישוף קרקע, תימוך, חציבה, נטיעות, חפירה ומילוי, טיפול בעודפי עפר ופסולת יש לפעול באופן הממזער את הפגיעה הנופית לכדי המינמום האפשרי. במקרים אלו, יש לשקם את השטח ולהשיבו למצבו הקודם.</p> <p>2. תכנון הצמחיה לאורך האפיק, במסגרת שיקום הנחל, יעשה תוך התייחסות למערכות אקולוגיות הקיימות, בחירת המינים תעשה בהתאם למצאי הצמחיה האופיינית המקומית.</p>	



הוראות פיתוח	6.2
<p>3. יש לפעול לאיזון בין חפירה למילוי. כל עודף חומרי חציבה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר יפנו לאתר מורשה באישור הרשות המקומית.</p> <p>4. עיצוב גדות התעלות/ נחלים יהיה על פי פרט שיכלל במסגרת תכנית פיתוח לאזור זה.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>אפשר שבמסגרת הפיתוח הנופי לאזור הנחלים/ תעלות אזוריות יוצבו מתקני תאורה. במקרים אלו תופנה התאורה בעיקר אל תוך שטח הקיבוץ, תוך הקפדה על מניעת זיהום אור לסביבה החיצונית הגובלת את הקיבוץ.</p> <p>ד. ביצוע</p> <p>כל פעולת פיתוח בשטחים אלו, תעשה רק לאחר אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה ובתיאום מראש.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>א. איסוף פסולת בניה</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות עודפי עפר ופסולת בניין בהתאם לסעיף 6.7.</p> <p>בזמן בנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.</p> <p>פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפני הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א- 1990</p> <p>ב. קרינה</p> <p>המרחק בין תחנות השנאה לבין מבני מגורים ומוסדות ציבור ומבנים אחרים בהם קיימת שהייה ממושכת של אנשים, מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ, יהיה לפחות 10 מ'. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקר קרינה ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p>	
חניה	6.4
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה.</p>	
תשתיות	6.5
<p>א. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>בכל מקום בו מתוכננת חציית נחל/ תעלה אזורית, יש לקבל את אישור רשות הניקוז קישון לתכנון החציה.</p> <p>ג. ביוב :</p>	

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב הקיימת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.

מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

ה. חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'
3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'
5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'
6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
8. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
9. ארון רשת - 1 מ'

מציר הקו

1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



6.5

תשתיות

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

ו. מתקני תקשורת

מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. קווי התקשורת יהיה תת- קרקעיים בתחום התכנית.

6.6

ניהול מי נגר

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

1. בכל תאי השטח המיועדים לבניה, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
6. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור

1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות

6.7

שמירה על עצים בוגרים

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ביצוע עבודות כריתה יאושר לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.

6.8

חומרי חפירה ומילוי

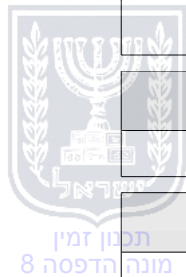
א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.



6.8	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



6.9	שרותי כבאות
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.
6.10	פיקוד העורף
	היתר בניה למבנה בשטח התכנית יותנה באישור פקע"ר בהתאם לתקנות פקע"ר.
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.



6.12	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית חלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור אפשר שיופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.15	הריסות ופינויים
	הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-5 שנים מיום אישורה

