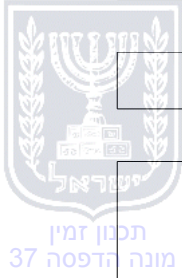


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0586842

קציר - תחנת שאיבה



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2019

להפקיד את התכנית לדוד

11/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תחנת שאיבה קציר - תמוקם בין גבעה מזרחית לגבעה מרכזית בישוב קציר - מדרום לדרך אזורית 6513. התכנית מסדירה שימוש לצורך הקמת מתקן הנדסי - תחנת שאיבה לביוב וכל הנדרש להפעלתו כפתרון תשתיתי לשכונה מזרחית ומרכזית בישוב קציר. ההסדרה כוללת שינוי יעוד משטח חקלאי למתקנים הנדסים, קובעת שימושים, הנחיות וזכויות בניה, תנאים למתן היתרי בניה והרחבת דרך מאושרת למתן גישה לאתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קציר - תחנת שאיבה

מספר התכנית 351-0586842

1.2 שטח התכנית 31.484 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	210876
קואורדינאטה Y	709798

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח פתוח בין גבעה מרכזית וגבעה מזרחית בישוב קציר.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: קציר

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קציר			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20376	מוסדר	חלק		6, 10-11, 14

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
16/09/2019	14854	8440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0463547 ממשיכות לחול.	שינוי	351-0463547
05/03/1981	1165	2696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 990 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 990
24/09/2015	95	7118	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0085456 ממשיכות לחול.	שינוי	351-0085456
08/06/2015	6382	7055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 1287 / מ/ 341 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 1287 / מ/ 341
05/05/1987	1584	3448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 139 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 139

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/196/א/במ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/196/א/במ ממשיכות לחול.	4207	2937	13/04/1994
2/1247/1	ללא שינוי		5236		24/06/2003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ענבר עטיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ענבר עטיה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 56 17/05/2020	ענבר עטיה	15/05/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	17: 01 11/05/2020	אברי קדמי	17/03/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית - נספח ניקוז	12: 08 09/02/2020	ענבל אברהם	09/02/2020	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	12: 08 09/02/2020	ענבל אברהם	09/02/2020	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	טבלת עצים בוגרים	11: 58 09/02/2020	דוד אלחנתי	09/02/2020	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	11: 58 09/02/2020	דוד אלחנתי	07/02/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרשה טכנית - ביוב	12: 05 09/02/2020	ענבל אברהם	09/02/2020	9		מנחה	ביוב
לא	נספח מים ביוב	12: 06 09/02/2020	ענבל אברהם	09/02/2020	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח נופי - פרשה טכנית	12: 15 22/07/2020	דוד אלחנתי	22/07/2020	18		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	16: 59 11/05/2020	דוד אלחנתי	06/02/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, נחום דיחנו		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	(1)	15	04-6177301		nahumd@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות פל ים 15 חיפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, נחום דיחנו		משרד הבינוי והשיכון	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-6177301		nahumd@moch.gov.il

(1) כתובת: שדרות פל ים 15 חיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ענבר עטיה		ערן מבל - אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרית טבעון	4	04-9835146		inbar@mebelarch.co.il
מהנדסת מים ביוב ניקוז	יועץ	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסת מים יעוץ ותכנון	מסד		(1)	04-6778733		inbaleng@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	daljanati@gmail.com
מודד	מודד	כמאל זועבי	879	אופק צילומי אור	נוף הגליל	(3)	11	04-6013680	053-7947085	k0522840602@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	(4)	א 46	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.com

(1) כתובת: מסד ד.ג. גליל תחתון 1499000.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה ד.ג. מגידו.

(3) כתובת: נצרת עילית.

(4) כתובת: רח' בנימין דישראל 46 א' חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת שאיבה לשפכים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי למתקנים הנדסים - עבור תחנת שאיבה לביוב
2. קביעת שימושים, הנחיות וזכויות בניה
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
4. הרחבת דרך מאושרת עבור מתן גישה לאתר
5. מתן גישה לאתר בדרך של זיקת הנאה למעבר בכלי רכב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	600
שטחים פתוחים	702
קרקע חקלאית	800
שטח ציבורי פתוח	700
דרך מאושרת	937
דרך מוצעת	938

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	800
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	700
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	800
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	800
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	937
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	938
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	700

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	550	1.73
קרקע חקלאית	1,118	3.51
שטח ללא יעוד	22,940	72.03
שטח ציבורי פתוח	7,240	22.73
<b>סה"כ</b>	<b>31,848</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	400.72	1.26
דרך מוצעת	150.1	0.47
מתקנים הנדסיים	1,893.43	5.95
קרקע חקלאית	24,054.71	75.53
שטח ציבורי פתוח	4,877.49	15.31
שטחים פתוחים	472.17	1.48
<b>סה"כ</b>	<b>31,848.62</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת שאיבה הכוללת: מבנה מגובים על קרקעי, מבנה דיזל גנרטור ולוחות חשמל, מבנה משאבות תת קרקעי ובור לאגירת שפכים בחרום תת קרקעי, אלמנטים אחרים הדרושים להפעלת תחנת שאיבה. שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אלמנטים כגון: מיכל דלק ומאצרה ניתן למקם מעבר לקווי בנין. בהתאם להנחיות בין משרדיות- "תחנות שאיבה לשפכים - מערכות הולכת שפכים ציבוריות" בגרסתם העדכנית. ובהתאם לסעיף תשתיות 6.8 בפרק הוראות נוספות לתכנית זו.
<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטחים אלו ישמר הנוף הטבעי. יותרו פעולות נדרשות לשיקומו, שימורו ומעבר תשתיות בתחומו, יותר ביצוע כל העבודות הדרושות להבטחת שימור נופי של האזור במצבו הטבעי, יותר ביצוע גידור, התווית דרכי עפר או מצעים בלבד לרכב בטחון ותחזוקה להולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> כל השימושים של שיקום, שימור, מעבר תשתיות, גידור, התווית דרכי עפר ומצעים, יתואמו מראש עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	קרקע חקלאית המסומנת בתכנית בהוראה של זיקת הנאה למעבר ברכב ומשמשת לדרך גישה לשטחים החקלאיים הגובלים ולתחנת השאיבה המתוכננת. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי חשמל, מים, ביוב ועורקי ניקוז.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום זה, למעט עבודות הקשורות בדרך ובמתקניה ומעבר התשתיות.
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b> עבור מעבר רכב לצורך גישה אל אתר מתקן הנדסי (מתחנת שאיבה).
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים ונטיעות, פינות ישיבה, ספסלים ומתקני גן. מגרשי משחקים וספורט, מתקני נופש פעיל. פרגולות/מצללות. שבילים להולכי רגל.

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>אמצעי הכוונה ושילוט המשתלבים בנוף ובסובב. תשתיות תת קרקעיות. דרכי ניקוז. שטח זה ישמש להפרדה בין שורות המבנים והאזורים הבנויים וליצירת מופע "ירוק" ו"טבעי" לישוב. ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, כמקום מנוחה, גן ציבורי ואו פארק בילוי ומשחק לרווחת התושבים.</p> <p>בשטחים אלה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים, מונה הדפסה 37 מונה תכנון זמין</p> <p>סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, מערכות תשתית תת-קרקעיות. תתאפשר פעולות לשיקום וטיפול נופי. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אגף הנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>כל השטח שאינו מרוצף, או לא משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה עם מערכת השקיה חסכונית במים. לכל אזורי הפעילות בשצפ"ם, תתוכנן במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) עבור מוגבלים ועגלות ילדים.</p> <p>בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>עבור מעבר רכב לצורך גישה אל אתר מתקן הנדסי (מתחנת שאיבה)</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם. מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, קווי תשתית ומערכות תשתית, ספסלים, נטיעות וגינון.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.</p>	<p>א</p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</p>	<p>ב</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז</p>	

דרך מוצעת	4.6
<p>מי גשם. מדרכות, חניות, תאורה, תחנות אוטובוס, קווי תשתית ומערכות תשתית, ספסלים, נטיעות וגינון.</p>	
הוראות	4.6.2
<p><b>דרכים וחניות</b> ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.</p>	א
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	1	1	6				(1)	(1) 330	50	250	1893.43	600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) על חשבון שטחי בניה מותרים מעל למפלס הכניסה.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>שיקום נופי:          יוטמעו בחוזה עם קבלן ההנחיות הבאות (מתוך מסמך הנספח הנופי)-          -תאורה הכרחית באתר תופנה כלפי פנים ולא תזלוג אל מחוץ לשטח האתר.          -יוגדרו יסומנו וישולטו שטחים לאיסוף עודפי עפר זמניים בתוך שטח האתר.          -יוגדרו יסומנו וישולטו שטחים לאיסוף אדמת חישוף. ככלל אין לערום אדמת חישוף בערמות העולות על גובה של 3 מטר.          -פסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת אורגנית יש לאחסן בפחים אטומים שמונעים גישה לבעלי חיים.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>אספקת חשמל: תתבצע על ידי חברת חשמל ותהיה ברשת מתח נמוך וגבוה תת קרקעי. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים, בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.          בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0מ'          בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 2.0מ'          בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0מ'          בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0מ' - מציר הקו          בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0מ' - מציר הקו          מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.0 מ'          מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p>



6.4

## חשמל

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

חדרי טרנספורמציה:

תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.  
בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.

6.5

## הוראות פיתוח

עקרונות והנחיות תכנון נוף פיתוח וגינון לשטחים פתוחים פרוייקט גבעה מזרחית כוללים:  
שטחי שיקום נופי ופיתוח בצידי דרך הביוב ובסביבת תחנת שאיבה.

מטרת ההנחיות להקנות אופי נופי שמתמזג עם הסביבה הטבעית הקיימת לכל מערכת השטחים הפתוחים בתחום התכנית. לתכנון הביצוע יתווספו מפרטים מיוחדים כהשלמה למפרט הכללי לעבודות בניה בהוצאת משרד הביטחון, משרד השיכון ומע"צ.  
העצים ינטעו בהתאם לצמחייה המקומית על מנת לייצר טשטוש למול הסביבה הקיימת

שטחים אשר שיפועי הקרקע הטבעית בהם ו/או השיפוע הנוצר בין מפלסי הכבישים או המגרשים המקיפים אותם עולה על 30% בממוצע. כמו כן, שטחים אשר גובלים בין השכונה לבין שטחי החורש הטבעי הסובב את הגבולות הדרומיים, מערביים ומזרחיים של התכנית. בשטחים אלו יפותחו ברמה אקסטנסיבית תוך מתן דגש על עמידה בעקרונות מסמך 'הנחיות לדופן ידידותית' לטבע עבור תשתיות ובינוי משנת 2016 שבוצע ע"י המשרד להגנת הסביבה ומסמך 'הנחיות להקמה ולתחזוקה של איזורי חיץ ירוק להגנת ישובים משריפות' משנת 2016 של המשרד להגנת הסביבה. לפיכך, יש להמנע מצבירת אשפה, גזם וצוברי גז בתחום שטחים אלו. יש לדאוג לזמינות ולנגישות כוחות הכיבוי מכמה כוונים ע"י מערכת דרכים הולמת ותשתית טובה לאספקת מים.

ככל הניתן יש ליישם מערכות המטרה קבועות סביב הישוב במופעלות בעת שריפה.

יש לדאוג לכוחות כיבוי מיידיים כחלק ממערך ההגנה של הישוב ויש לתכנן דרכים ותכנית לפינוי התושבים במקרה חירום כדי לצמצם את הסיכון של התושבים בעת שריפה ולהקל על כוחות הכיבוי.

מבנה אזור החיץ לא יעלה על צפיפות של 3 עצים לדונם במרחק של לפחות 10 מ' בין צמרות העצים וחופת העצים תהיה מרוחקת מהבתים. מני העצים יבחרו בקפידה, ללא מינים

## 6.5

## הוראות פיתוח

המתלקחים בקלות. המרחק בין השיחים יהיה לפחות 6 מ' בין שיח לשיח. העצים יהיו בכירים או מעוצבי גזע. שולי הדרך ההיקפית יהיו נקיים מצומח לרבות עשבונניים (ברעייה בעדיפות ראשונית ואם לא, בכיסוח).

יאותרו פינות מיוחדות כדוגמת מבטים לנוף, מצוקים, סביבה מבודדת וימוקם ריהוט פארק כדוגמת ספסלים ושולחנות ויתאפשר גישה אליהם ברמה של דרכי יער.

יוזמי התכנית ו/או בעלי המגרשים יחדשו על חשבונם את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות הכלולים בשטחי מגרשיהם ובשטחים הציבוריים הפתוחים לסוגיהם אשר יפגעו במהלך הבנייה. כל השטח ישוקם שיקום צמחי ויגונן בצמחיה עמידה, חסכנית במים בעלת אופי מקומי. בשטח השצ"פ יותר להקים, תחנת שאיבה ותחנות טרנספורמציה. מקום תחנות הטרנספורמציה ייעשה לפי תכנית של אדריכל נוף וכחלק אינטגרלי מן התכניות לביצוע יצורפו תכניות ניקוז, תאורה ואדריכלות נוף, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. מתן אפשרות החפירה בתחום השצ"פ תינתן ע"י מהנדס הרשות רק לאחר הצגת תוכניות שיקום הנדסי וצמחי של השטח בתחום השצ"פ שיפגע מהחפירות. חובה על מפתח המגרש לבצע את השיקום ההנדסי וצמחי לפני אכלוס או הכנסת המבנה לשימוש.

רצועות השטחים הפתוחים שאינם שצ"פים המוגדרים כחיץ ירוק בשטח ההיקפי, יטופלו בהתאם להוראות 'מסמך הנחיות להקמה ולתחזוקה של איזורי חיץ ירוק להגנת ישובים משריפות'. במידה ורצועות אלו אינן גובלות בתחום הקו הכחול של התכנית, תוטל האחריות לתחזוקת רצועות אלו ע"י הגוף המנהל (רט"ג, קק"ל, רשות מקומית או אזורית).

## 6.6

## ניהול מי נגר

תנאי להיתר בניה יהיה הקמת אמצעי ויסות נגר בערוץ ותכנית מפורטת לניקוז דרך הגישה, באישור רשות הניקוז שרון.

1. לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי-ינקטו האמצעים הבאים :  
- בתא השטח לתחנה - לפחות 15% משטח התא יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע.  
- בהתאם להוראות תמ"א 4/ב'34 ס' 23.3.2 - אזורי השצ"פ, תחנת השאיבה ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום.  
- השטחים המיועדים להחדרה יהיו מחלחלים - יכוסו בגיבון או חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף וכו').  
- שימור הנגר יתבצע בהתאם להנחיות המדריך לתכנון ולבניה משמרת נגר עילי (2004).  
- פיתוח המגרש יהיה כזה המאפשר השהיית מים לצורך חלחול וגלישת עודפים.
2. יוסדר ערוץ מס' 1 ויבוצעו סיכרונים לאורך הערוץ לצורך ויסות הזרימות בתעלה ותפיסת נגר וסחף.
3. יקוימו מתקני ויסות ושבירת אנרגיה בכל מוצאי הניקוז בדומה לפרט המוצע בנספח הניקוז.
4. רום מוצע לפיתוח תחנת השאיבה +276.
5. ניקוז דרך הגישה לתחנה: לאורך הדרך תותווה תעלת דרך, הפניית נגר מהתעלה לערוץ 1 תעשה באופן מוסדר, כולל ייצוב מוצאי הניקוז עד לחל.
6. יש לכלול אמצעים לשימור נגר בתחום בתחום האפיקים המקומיים והסדרת הניקוז לאורך דרך התחזוקה.

ניהול מי נגר	6.6
<p>7. ידרש אישור רשות ניקוז לתכנון מפורט של מוצאי הניקוז של הישוב ואמצעי הריסון כתנאי לביצוע תחנת השאיבה וקווי הביוב.</p> <p>8. ידרש אישור קק"ל לתכנון המפורט לשימור נגר בתחום האפיקים המקומיים והסדרת הניקוז לאורך דרך התחזוקה במידה והשטח בו היא חלה הוא באחריות קק"ל.</p> <p>9. השטח המסומן לשיקום נופי סביב תחנת השאיבה - הינו גם לצורך שימור נגר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח ( תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית ) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

8. תחזוקת עצים ברחבי הרשות

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

בכוחה של הוועדה המקומית להתיר פעולות בנייה ופיתוח של מבנים חדשים בשטח התכנית, רק לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:

א. תכנית בינוי

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית לגבי כל שטח התכנית בשלמותה. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התיחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים, קירות תומכים, מעקות, שטחי גינון, ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש וכיו"ב.

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

עודפי חפירה: בתכנית הבינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:

1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.

2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

ב. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

ג. מדידה אנליטית:

תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תשריט מדידה אנליטית.

ד. תנאי למתן היתר בניה וביצוע תחנת השאיבה וקווי ביוב בפועל - תאום עם רשות ניקוז שרון לתכנון מפורט של מוצאי הניקוז של הישוב ואמצעי הריסון, הקמת אמצעי ויסות נגר בערוץ ותכנית מפורטת לניקוז דרך הגישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.9

**תשתיות**

כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים (בנוסף פרק נפרד לכל סוגי התשתיות)

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

6.9

## תשתיות

ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך לו כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ביוב:

א. קווי התשתית בתחום התכנית יונחו בתת הקרקע.

ב. עם הפעלת התחנה הקבועה, תבוטל התחנה הזמנית.

ג. עם חיבורה של השכונה המרכזית לתחנת השאיבה הקבועה, יפורק קו הביוב הקיים ביער. מונה הדפסה 37 תכנון זמין

התחנה תתוכנן בהתאם להנחיות "תחנות שאיבה לשפכים - מערכות הולכת שפכים ציבוריות" בגרסתם העדכנית

כל האמצעים המפורטים להלן בכפיפות למסמך ההנחיות העדכני - פתרונות אמצעי מיגון מפני ריחות -

\* בתחנה יותקנו מתקן ניטרול ריחות.

\* תותקן חופה אקוסטית לדיזל גנרטור.

\* יתוכנן נפח איגום לחירום עבור 6 שעות ממוצעות - נפח 150 מ"ק.

\* נפח מיכל הסולר יספיק להפעלת הגנרטור ל- 72 שעות לפחות.

6.10

## הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, על פי סעיפים 188, 189, 190 התשכ"ה - 1965.

.7

## ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	ללא התנייה

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה לתוקף