

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר המשך התפתחותה של תעשייה בקיבוץ עין המפרץ, על ידי הוספת שטחים בייעוד תעשייה צמודים לשטח התעשייה המאושר מכוח תכנית ג/20074 מכיוון מזרח, במקום שטחים מאושרים למבני משק אשר אינם נחוצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קיבוץ עין המפרץ - שינוי יעוד קרקע לתעשייה

מספר התכנית 201-0344739

1.2 שטח התכנית 40.109 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 חבל אשר

209000 קואורדינאטה X

756750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לאזור התעשייה המאושר בישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עין המפרץ

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין המפרץ			

שכונה ממזרח לאזור התעשייה המאושר בישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12719	מוסדר	חלק	12	43, 46, 49, 52

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
27/10/2016	226	7363	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 20074.	החלפה	ג/ 20074

הערה לטבלה:

תכנית זו גובלת בתכנית 201-0476853, אשר הודעה בדבר הפקדתה פורסמה ברשומות בי.פ. 7594, עמוד 177 ביום 28.09.2017.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז חוברת	13/07/2018	ענבל אברהם	31/05/2018	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים חוברת	17/05/2018	רותי ארני	17/05/2018	17		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	07/05/2018	דסמונד קפלן	07/05/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	13/07/2018	ענבל אברהם	31/05/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	17/05/2018	רותי ארני	17/05/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	29/04/2018	רודי ברגר	29/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			קיבוץ עין המפרץ	עין המפרץ	(1)		04-9852203	04-9852588	ricuz@ein.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ אשרת, 2521000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין המפרץ	עין המפרץ	(1)		04-9852203	04-9852588	ricuz@ein.co.il

(1) כתובת: ד"נ אשרת, 2521000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il
חוכר				קיבוץ עין המפרץ	עין המפרץ	(1)		04-9852203	04-9852588	ricuz@ein.co.il

(1) כתובת: ד"נ אשרת, 2521000.

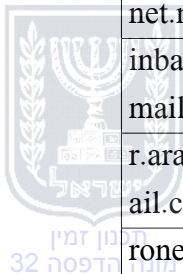
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס 1991 בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il
אדריכל	אדריכל	דסמונד קפלן	28921		יודפת	(3)		04-9800007	04-9800007	deskap@netv ision.net.il

(1) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

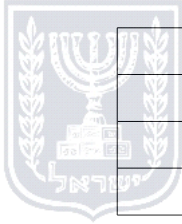
(2) כתובת: ת"ד 307.

(3) כתובת: ד"נ משגב.



1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
מתקני מים	תחנת שאיבה, באר, מאגר מי שתייה, מתקני התפלה.
קווי גז בלחץ נמוך	קווי גז בלחץ נמוך ע"פ הוראות תמ"א 37.
תחום השפעה	תחום שטח המושפע מתעלת הנעמן.

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

הרחבת שטח לתעשייה בקיבוץ עין המפרץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח למבני משק לתעשייה.
- הגדרת זכויות והגבלות בניה והשימושים המותרים.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
תעשייה	834

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	834
להריסה	תעשייה	834
תחום השפעה	תעשייה	834

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	38,641	96.34
דרך מאושרת	1,468	3.66
סה"כ	40,109	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.66	1,468.08	דרך מאושרת
96.34	38,641.62	תעשייה
100	40,109.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני ומפעלי תעשייה, מלאכה ואחסון לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, חנויות מפעל בשטח של 120 מ"ר, מחסנים, מבני שירות, סככות לרכב ולציוד ושימושים נלווים.</p> <p>ב. מבנים, מתקנים ומשטחי אחסון לחומרי גלם, תוצרת מוגמרת וכד'.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.</p> <p>ד. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתיה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקנים וקווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיוצ"ב, למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>במידה ויהיה צורך באחסנה ו/או בשימוש בחומרים מסוכנים, הדבר ייעשה בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.</p> <p>ב. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים שעלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>ג. ניטור מי נגר עילי יהיה ע"פ הנקבע בסעיף 6.8 להלן.</p> <p>ד. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה להרחבת המפעל הינו בדיקת תפקוד צומת עין המפרץ (מכביש 4) ותיאום עם רשות התמרור המוסמכת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. התוויית דרכים, מדרכות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים וריהוט רחוב, פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות רכב, מתקנים לצרכי שמירה ואבטחה, מחסומים.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב,</p>

דרך מאושרת	4.2
מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיוצ"ב, למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	57.97	22400		(1)		22400	1000	38641	834	תעשיה ואחסנה	תעשיה

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

הערה ברמת הטבלה:

- הגבהים המצויינים בטבלה זו אינם כוללים מתקנים, כגון: דודי שמש ומסתוריהם, אנטנות טלוויזיה וכבלים, מעבי מזגנים ומסתוריהם כיו"ב.
- ניתן יהיה להסדיר בהיתר בניה מבנים קיימים החורגים מקו הבניין המסומן בתכנית זו, לפי קונטור מבנה קיים כמסומן בתשריט בתכנית זו.
- בתא שטח המיועד לתעשיה יותר קו בניין 0 (אפס) לכיוון תא שטח המיועד למבני משק.
- בגבול המשותף בין תאי שטח המיועדים לתעשיה יותר קו בניין 0 (אפס) משני צידי הגבול.
- שטחי שירות יחושבו כחלק מהשטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- במקרים מיוחדים תתיר הוועדה המקומית העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ותנמק החלטתה.
- על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	<p>א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.</p> <p>ג. התכנית יכולה להיות לתא שטח שלם או לחלק ממנו.</p> <p>ד. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>ה. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.</p> <p>ו. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ז. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.</p>									
6.2	איכות הסביבה	<p>1. רעש:</p> <p>א. מבנים ומתקנים בהם רמת הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר החורג מהמותר על פי התקנה למניעת מפגעי רעש, יידרשו לכלול פתרון אקוסטי במסגרת הבקשה להיתר בנייה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. ריח:</p> <p>א. יזם התכנית ינקוט בכל הדרכים האפשריות על מנת לצמצם את מפגעי הריח מפעילות מותרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>									
6.3	חלוקה ו/או רישום	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית.</p> <p>ב. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ג. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p> <p>ד. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.</p>									
6.4	חשמל	<p>א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> </table>	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'									
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'									
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'									

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ה. לאורך הדרכים הציבוריות תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>א. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>א. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>ב. גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר.</p> <p>ג. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">תקשורת</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות. ככול שיידרשו מתקנים מעל הקרקע, הם יותקנו בגומחות בנויות.</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>א. מי הנגר שמקורם במגרשים בהם שימושי קרקע בעלי פוטנציאל זיהום נמוך יופרדו ממני נגר שמקורם במגרשים שבהם שימושי קרקע בעלי פוטנציאל בינוני לזיהום.</p> <p>ב. מי הנגר שמקורם במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום נמוך יידגמו אחת לשנה, בעונת הגשמים, לאחר אירוע הגשם הראשון היוצר נגר.</p> <p>ג. מי הנגר שמקורם במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום בינוני יידגמו פעמיים בשנה, לאחר אירוע הגשם הראשון שיצר נגר וכן במהלך השנה, באירוע זרימה נוסף.</p> <p>ד. פרמטרים לדיגום ייקבעו פרטנית לכל מגרש. הדיגום יכלול אנליזות של מזהמים אופייניים</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>המייצגים את הזיהום הפוטנציאלי מהפעילות במגרש. פרמטרים אלה יסוכמו עם רשות המים בשלב היתרי הבניה.</p> <p>ה. אחת לשנה יוגש דו"ח המסכם ומנתח את ממצאי ניטור מי הנגר העילי. הדו"ח יוגש לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות הניקוז.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 והוראות תמ"א 38 על תיקוניה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית.</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; להעתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>ב. הנספח בקני"מ 1:500 מצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה (ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07).</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. לעצים שקוטרים 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים. הכנת העץ להעתקה תהיה כשנה לפני מועד ההעתקה בפועל.</p> <p>ד. העצים יועתקו בין ינואר-אפריל למקומות קבועים מראש בליווי צמוד של אגרונום מומחה בתחום.</p> <p>ה. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל-3 שנים לפחות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה.</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יחויב בנטיעת עצים חלופים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום ופיקוח מועצת מטה אשר במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. ביצוע עבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתר בניה ורשיונות כריתה כדון.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. תנאי להיתר בנייה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ</p>	

6.11

אקוסטיקה

אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני בריאות ומגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל.

ב. כל אזורי התכנית, יהא מהנדס הוועדה המקומית רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.

6.12

בנין לשימור

א. הגדרות

1. מבנה לשימור בדרגה א' - מבנה בעל ערך מיוחד לשימור המדורג בדרגה א' ברשימת השימור בתכנית זו.

2. מבנה לשימור בדרגה ב' ? מבנה בעל ערך מיוחד לשימור המדורג בדרגה ב' ברשימת השימור בתכנית זו.

3. תיק תיעוד - תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד" מתאריך 4.3.2008.

ב. הוראות

על המבנים המסומנים בתשריטת תכנית זו כמבנים לשימור והנכללים בנספח השימור של תכנית 20074/ג יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור מדרגה א'.

2. תנאים להיתר:

2.1. תנאי לקבלת היתר לביצוע עבודות שיקום במבנה לשימור מדרגה א' יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י אדריכל מומחה לשימור.

2.2. תנאי לקבלת היתר לביצוע כל עבודה ו/או הריסה במבנה לשימור מדרגה ב' יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י אדריכל מומחה לשימור.

3. כל בקשה להיתר לכל עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה. תיק התיעוד יערך ע"י אדריכל מומחה בשימור והוא בעל נסיון והסמכה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית / רשות רישוי.

4. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד הקרקע באזור בו הוא נמצא. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.

5. במסגרת המלצות תיק התיעוד המפורט יבחנו התוספות / השינוי המבוקשים וינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושאים כגון היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגית הבניה ועוד.

6. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה לשימור מכול צדדיו וכן תציג את השתלבות התוספת / שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים והדרכים.

7. במבנים מדרגת שימור א' לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות דלתות וחלונות.

8. למערכות התשתית ינתן פתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים או במקום הניצפה מהקרקע מעל גג המבנה.

9. תיק תיעוד של כל מבנה לשימור יכלול תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל. הבקשה להיתר



6.12	בנין לשימור												
	<p>תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכיו"ב. 10. ככל הניתן, לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור. ככל שיידרש גידור תותר גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בלבד כך שניתן יהיה לחזות במבנה ו/או אלמנט לשימור דרך הגדר. ג.טבלת מבנים לשימור</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' מבנה לשימור בתשריט</th> <th>תיאור המבנה</th> <th>דרגת שימור</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>קומונה / סליק</td> <td>א</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>האווזיה</td> <td>א</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>תחנת הדלק של הפלחה</td> <td>ב</td> </tr> </tbody> </table>	מס' מבנה לשימור בתשריט	תיאור המבנה	דרגת שימור	4	קומונה / סליק	א	5	האווזיה	א	6	תחנת הדלק של הפלחה	ב
מס' מבנה לשימור בתשריט	תיאור המבנה	דרגת שימור											
4	קומונה / סליק	א											
5	האווזיה	א											
6	תחנת הדלק של הפלחה	ב											

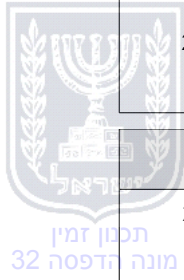
6.13	פיתוח תשתית
	<p>א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית. ב. מערכות תשתית קיימות תיחשבה כמערכות שהותרו. ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין. ד. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית. ה. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ו. התשתיות יהיו עיליות או תת קרקעיות, על פי הצורך.</p>

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה, ובהתאם למפורט להלן: מתן היתר בניה יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת לוח זמנים מחייב לביצוע באופן שמערכת הביוב, כולל מתקני הקצה, תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p>

6.15	אנטנות
	<p>א. הקמת אנטנות סלולאריות ותרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא תותר רק במרחק שלא יקטן מ-100 מ' מאזורי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. ב. לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p>

6.16	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א. היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרוך. ב. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה. ג. החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה. ד. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.18	הריסות ופינויים
	<p>בתא שטח בו קיים מבנה הנמשך אל תא שטח שכן, יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב מבקש היתר להסדיר את יציבותם, בידודם, איטומם ותגמיריהם של חלקי המבנה שייוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 25 שנים מיום אישורה.

