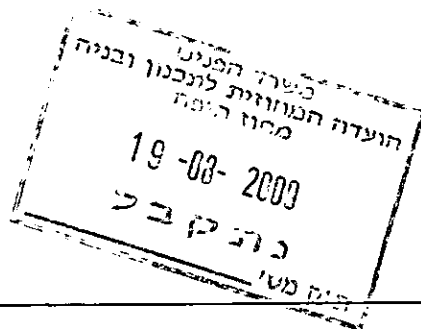


3006280



מחוז חיפה
מרחבי תכנון מקומי שומרון

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת תכנית מס' ש/1110 - שטחי היקב בזכרון יעקב"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ש/1110 - שטחי היקב בזכרון יעקב" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריטי").

2. מסמכי התכנית

- א. תקנון התכנית הכולל 10 עמודים.
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח נוף ובינוי ערוך בקנה מידה 1:500 - נספח מנחה.
- ד. נספח שימור (26 עמודי מלל ומפת מדידה של החזיתות לשימור). - נספח מחייב לעניין איתור המבנים לשימור והחזיתות לשימור, ומנחה לעניין מפרט השימור ופרטי השימור.
- ה. נספח ביוב (22 עמודי מלל). - נספח מנחה.
- ו. חוות דעת סביבתית (דו"ח + תשריטים) - מסמך רקע + מסמכים משלימים מתאריכים 3/2005, 6/2006, 9/2005.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה תכנית מפורטת לתכנית מתאר מס' ש/11 - "תכנית מתאר זכרון-יעקב", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1082 מיום 9.4.64.

4. המקום

יקב זיכרון יעקב הקיים ממזרח לרחוב דרך היקב.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

| | |
|-----------|----------------|
| גוש 11304 | חלק מחלקה : 43 |
| גוש 11305 | חלקות : 28, 29 |
| גוש 11307 | חלק מחלקה : 39 |
| | חלק מחלקה : 5 |

6. שטח התכנית

כ-22.56 דונם.

7. יוזם התכנית

כרמל מזרחי - אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ
רח' היין 2, ת.ד. 2 זיכרון יעקב 30950
טל': 06-6390105 פקס: 06-6397739

8. בעלי הקרקע

כרמל מזרחי - אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ
רח' היין 2, ת.ד. 2 זיכרון יעקב 30950
טל': 06-6390105 פקס: 06-6397739

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
 יפו 145 א' חיפה 35251
 טל': 04-8514999 פקס: 04-8514455

10. יועצים לתכנית

שימור:

ר. אברהם - א. שרגנהיים, אדריכלים
 רח' אצ"ל 68, הרצליה פיתוח 46750
 טל': 09-9570928 פקס: 09-9509117

נוף ופיתוח:

דפנה גרינשטיין גיל הר-גיל, אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
 רח' כלניות 7, חיפה 34353
 טל': 04-8380407 פקס: 04-8382536

ביוב:

טכנולוגיות לשימור הסביבה בע"מ
 דרך ההרדופים 1, רשפון 46915
 טל': 09-9505929 פקס: 09-9506535

איכות סביבה:

אנוש מערכות ניהול והנדסה בע"מ
 רח' אפק 4, נוה נאמן, הוד השרון
 טל': 09-7611111 פקס: 09-7611110

11. מטרות התכנית

קביעת הוראות ומגבלות בניה לצורך הסדרה ופיתוח שטחי התעשייה של יקב זכרון יעקב.

12. עיקרי התכנית

- א. תכנון מפורט לשטחי התעשייה של יקב זכרון יעקב.
- ב. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח לרבות הגדרת זכויות בניה ותכנון תשתיות.
- ג. קביעת הנחיות סביבתיות לפיתוח השטח.
- ד. קביעת הנחיות לשיקום ושימור צומח ומבנים בעלי ערך הסטורי ו/או אדריכלי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

13. באור סימני התשריט

- | | |
|---|------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע סגול | - אזור תעשייה. |
| ד. שטח צבוע פסים אלכסוניים אפורים ולבנים לסרוגין | - מתקנים הנדסיים. |
| ה. שטח צבוע תכלת | - אזור מגורים ב' (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע סגול ומותחם בקו סגול כהה | - אזור מלאכה (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע פסים אלכסוניים סגולים וכתומים לסרוגין | - אזור מגורים ומלאכה (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע פסים כתומים וירוקים לסרוגין | - אזור משקי עזר (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר). |
| י. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק | - שטח פרטי פתוח (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסרוגין | - שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| יב. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יג. מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |

- | | |
|---------------------------|---|
| - קו בנין קדמי, במטרים. | י. מספר אדום ברביע צדדי של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך, במטרים. | טו. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | טז. קו שחור ועליו משולשים שחורים |
| - גבול חלקה רשומה. | יז. קו ירוק דק |
| - גבול חלקה רשומה לביטול. | יח. קו ירוק דק מרוסק |
| - מספר גוש. | יט. מספר בן 5 ספרות. |
| - מספר חלקה רשומה. | כ. מספר בתוך עיגול ירוק |
| - מספר חלקה רשומה לביטול. | כא. מספר בתוך עיגול ירוק מרוסק |
| - גבול מגרש מוצע. | כב. קו שחור דק |
| - מספר מגרש מוצע. | כג. מספר בן 4 ספרות |
| - מבנה לשימור. | כד. שטח ועליו רשת ירוקה |
| - חזית לשימור. | כה. קו כתום מרוסק עבה |
| - קו בנין. | כו. קו אדום מרוסק |
| - מבנה לשימור. | כז. שטח ועליו רשת בצבע ירוק |

14. רשימת תכליות

- | | |
|---|------------------------|
| - תעשייה ליקב הקיים והרחבתו ופעילויות שאין בהם מטרדים סביבתיים, תעשיות משלימות ו/או לפעולות הקשורים ו/או מסייעים לנייל, לבידור ולמסעדה. לא יותר להקים מרכז אנרגיה כולל ארובות. | א. שטח תעשייה |
| - מיועד למתקני ביוב לטיפול קדם בשפכי היקב. | ב. שטח למתקנים הנדסיים |
| - ישמשו לתנועת כלי רכב מנועים ולהולכי רגל וכן למיקום מתקני תשתית תת קרקעית, לריהוט רחוב ולפיתוח גנני. | ג. דרכים |

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

16. חלוקה

- | |
|---|
| א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד כמסומן בתשריט. |
| ב. לפני הוצאת היתר בניה יאושר תשריט לצרכי רישום עפ"י חוק. |

| מתקנים הנדסיים | תעשיה | הוראות בניה | |
|------------------|------------------|--------------------|--|
| 1002 | 1001 | מספר המגרש | |
| 370 | 19,140 | שטח המגרש (מ"ר) | |
| 55 מ"ר | 100% | מעל הקרקע | שטח בניה למטרות עיקריות (משטח המגרש) |
| | | מתחת לקרקע | |
| | 20% (1) | מעל הקרקע | שטחי שרות |
| | | מתחת לקרקע | |
| עד 1 קומה | עד 3 קומות | מס' קומות | |
| 15% | עד 50% | תכנית (משטח המגרש) | |
| 5 | 5-10 | קדמי | קווי בנין (במטרים, מדוד מקצה הדרך) (2) |
| 1 | 4 | צדדי (צפוני) | |
| 1 | 10 | צדדי (דרומי) | |
| 1 | 5 | אחורי | |
| עפ"י תכנית בינוי | עפ"י תכנית בינוי | מרווח בין בנינים | |

(1) משטח למטרות עיקריות.

(2) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. בתחום קווי הבנין יותרו מבנים קיימים המיועדים לשימור ע"פ התכנית בלבד, לרבות שיפוצם בקונטור המבנה הקיים.

18. תכנית בינוי

היתרי בניה יוצאו רק לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי שתתייחס לכל השטח הכלול ביעוד שבו מבוקשים היתרי הבניה והדרכים סביבו. תכנית הבינוי תהיה בקנה מידה 1:500 ותכלול: מיקום, צורה וגובה הבנינים, מרווחים בין הבנינים, מערך דרכים פנימיות, הסדרי כניסה ויציאה, חניות, שטחי גינון, נטיעות ושימור המבנים.

19. תכנית נוף ופיתוח

א. נספח הנוף המצורף לתכנית הוא נספח מנחה.

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית נוף ופיתוח לכל השטח הכלול בתכנית. התכנית תיערך בקני"מ 1:100 או 1:250, ותוכן ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנופי.

במסגרת התכנית יסומנו, בין היתר, גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, פרגולות, פתרונות ניקוז. כחלק מתכנית פיתוח השטח יוגשו, בין היתר, חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות המגרשים כולל הגדרות אלמנטי הפיתוח והקירות. כמו כן, יינתן מפרט עם חומרי גמר, גווניהם ודוגמתם. לבקשה תצורף גם תכנית השקיה ותכנית שתילה ונטיעה.

ב. שמירת עצים קיימים - כל העצים הקיימים בשטח התכנית יסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה. חובה על היזם לשמור את כל העצים הוותיקים ולמנוע כל פגיעה בהם. על עצים וותיקים בני יותר מ-20 שנה יש להגן במהלך ביצוע העבודות ע"י הקפתם בגדר מלוחות פח, בגובה של לפחות 160 ס"מ במידה ובמקרים מיוחדים יהיה צורך בעקירת עץ קיים, יסומן עץ זה בתכנית הבקשה להיתר בניה. העתקת העץ תהיה למיקום חדש, בתחומי התכנית, או בתחומי היישוב, בתיאום עם נציג הרשות המקומית. העתקת העץ תיעשה בהנחיה ובפיקוח של אגרונום, בעל התמחות בעצי נוי.

ג. עיבוי צמחיה, בחזית לכביש מס' 2 - הכניסה לישוב - עיבוי הצמחיה יעשה ע"י שתילה של שיחים, צמחים משתרעים ועצים באופי מקומי. הצמחיה תושקה בעזרת מערכת השקיה ממוחשבת. תכנון הצמחיה, באזור זה, יעשה במטרה ליצור חזית "ירוקה" ונאה למבטים מכוון כביש הכניסה ליישוב. בעת תכנון הצמחיה יושם דגש על הסתרת אלמנטים, כמו גדרות והסתרה של אזורי תפעול. עיבוי הצמחיה יעשה בד בבד עם ביצוע הכבישים.

ד. באזור מתקן לטיפול שפכים יש לטעת עצים בוגרים ו/או שיחים, כדי לצמצם המפגע הנופי של המתקן.

20. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה באזור התעשייה

א. עמידה בהוראות הדין

לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.

ב. הוראות כלליות בהיתר בניה למפעל

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול, בין היתר, הוראות בנושאים הבאים:

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
3. שטחי חניה.
4. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ותקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
5. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

ג. הוראות בדבר מניעת זיהום

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה, תנאים ואגרות התש"ל-1970) בנושאים הבאים:

1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עליים ומי תהום, ע"פ תמ"א 4/34.
2. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל או בשטח המתקן ההנדסי.

3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
4. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
5. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר. בכלל זה הטיפול בסוגי רמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
6. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ד. הוראות בדבר מניעת מטרדי רעש

לבקשה להיתר לשטח המפעל, תצורף תכנית בניוי, שתלווה בנספח אקוסטי. הנספח יוכן ע"י יועץ אקוסטי ויראה את אופן הטיפול במטרדי רעש מכל מקורות הרעש, כולל פירוט האמצעים הדרושים, על מנת לעמוד בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

האמצעים להקטנת הרעש יכללו, בין היתר, התקנת בידודים אקוסטיים ומשתיקי קול, כמפורט להלן:

- התקנת בידודים אקוסטיים למפוחים, התקנת משתיקי קול בפתחי הפליטה של המפוחים ושינוי גובהם מפני הקרקע.
- התקנת בידוד אקוסטי על מגדלי הקירור והמחדשים.
- איטום האולמות בהם ממוקמות המרסקות.

21. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש לעיל.

22. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על החומרים להיות עמידים לתנאי מזג האויר.
- ב. מערכות החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- ג. תאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, מיזוג אויר וכד', על הקירות החיצוניים של המבנים.
- ד. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
- ה. המבנה המוצע להרחבת היקב שמדרום למבנה הקיים, לא יעלה מעל גובה מבנה היקב הקיים. עיצוב המבנה כולל פתחי המבנה (דלתות וחלונות) וחומרי גמר לרבות גגות, יהיו בסגנון שישתלב עם מבנה היקב הקיים.

23. הוראות שיקום ושימור

- א. תנאי לכל היתר בניה, הן לשיפוץ ולתוספת למבנים קיימים והן לבניה חדשה - יהיה הכנת תיק תיעוד על ידי בעל ידע בתחום השימור, שיכלול גם המלצות לפרטי השימור, חומרי גמר, עיצוב ובינוי וכו'. היתר הבניה יערך על פי המלצות תיק התיעוד.
- ב. שיקום המבנים יעשה ע"י איש מקצוע, בהתייחס לשנה ההסטורית שתקבע, תוחזר המעטפה החיצונית של המבנה המקורי.

ג. יסומנו ויקבעו להריסה, במידה ויש, כל התוספות המאוחרות המוצמדות למבנים כולל טיח וצביעת חדרים.

ד. הגינון יהיה בהתאם לאופי תקופת בניית המבנים.

ה. השימוש במבנים יהיה עפ"י התכליות המותרות בתכנית זו.

ו. הגדרת ההנחיות המפורטות לאופן שימור המבנים בתחום התכנית תעשה בהתייעצות עם הועדה לשימור אתרים שבמועצה המקומית זכרון יעקב

24. תשתיות

א. ביוב

1. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב ויתקבל אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.

2. הפתרון לטיפול בשפכים התעשייתיים מיועד ל-150 מ"ק ביממה. כל תוספת בכמויות השפכים המיועדים לטיפול מעבר לכמות המצויינת, יחייב הגשת היתר בניה חדש להרחבת מתקן הטיפול, אשר יוכיח עמידה באיכויות השפכים, כפי שיידרש ע"י רשויות המוסמכות ועל פי כל דין. הוראה זו תהיה חלק מתנאי הבניה למתקן.

3. יוזמי התכנית יפעילו מתקן טיהור השפכים, בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 5.1, בדו"ח השלמות למסמך הסביבתי מחודש מרס 2005.

4. מיכלי ויסות ואגירה לפני הטיפול האנארובי, הנמצאים במתחם היקב מחוץ למגרש למתקן הנדסי, יהוו חלק מהמתקן לטיפול קדם המהווה הפתרון לשפכים התעשייתיים של היקב.

ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב.

ג. תקשורת

מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

ד. מקלטים/מרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.

ה. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל תהיה בהתאם לתקנות חבי' החשמל ובאישורם.

25. תנאים להיתר בניה

א. תכנית בינוי ונוף - אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, כמפורט בסעיפים 18 ו-19, הוא תנאי להיתר בניה.

ב. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה הוא תנאי למתן היתר בניה, היתר לשימוש או רישיון עסק.

ג. נספח אקוסטי - אישור נספח אקוסטי ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה כמפורט בסעיף 20 שלעיל, יהיה תנאי להיתר בניה.

ד. טיפול במקורות רעש קיימים - תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה גמר ביצוע התקנת כל האמצעים הנדרשים להפחתת מפלסי הרעש ביקב, כך שיעמדו בתקנות למניעת

מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990 באישור איגוד ערים חדרה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על תכנית ל פי סעיף 2 (11) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

- ה. מתקן קדם - גמר ביצוע ושדרוג מתקן הקדם לטיפול בשפכים והפעלתו וכן גמר ביצוע וטיפול במערכת הסינון הם תנאי להיתר בניה בתכנית.
- ו. חיבור לרשת הביוב - אישור תכנית להתחברות לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב הוא תנאי להיתר בניה, כמפורט בסעיף 24 שלעיל.
- ז. שימור - קביעת שלבי ביצוע השימור והבטחת ביצוע השימור הוא תנאי להיתר בניה. תנאי לכל היתר בניה, הן לשיפוץ ולתוספת למבנים קיימים והן לבניה חדשה - יהיה הכנת תיק תיעוד על ידי בעל ידע בתחום השימור, שיכלול גם המלצות לפרטי השימור, חומרי גמר, עיצוב ובינוי וכו'. היתר הבניה יערך על פי המלצות תיק התיעוד.
- ח. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח על פי עקרונות ניקוז משמר נגר ובהתאם לתכנית שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים לטיפול במי נגר והגנה על איכות מי התהום, ובאופן שיתנו מענה מלא להגנה על מי התהום ומניעת זיהום.
- ט. חומרים מסוכנים - תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרה וביצוע של כל האמצעים הנדרשים לטיפול בחומרים מסוכנים, באישור המשרד להגנת הסביבה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית, על פי סעיף 2 (11) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת), התשס"ב-2002.

26. תנאי לאכלוס

מתן טופס 4 בשטח התכנית מותנה באישור היועץ האקוסטי שביצוע העבודות במסגרת התכנית תואם את הנדרש בנספח שהוכן על ידו.

27. סילוק פסולת עפר ובניה

- 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:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 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).
 - 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.
- ג. חציבה ומילוי
ההיתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף א. שלעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

28. הוראות ניקוז משמר נגר

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי ובהתאם לסעיף 25 ח', כמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, 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 ובלבד שיינתן מענה להגנה מפני זיהום מים וקרקע.
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.

ב. תכנון דרכים וחניות

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

29. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

30. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

כרמל מזרחי - אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ

יוזמי התכנית :

אגודת הכורמים של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ 1010

כרמל מזרחי - אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ

בעלי הקרקע :

אגודת הכורמים הקואופרטיבית של יקבי ראשון לציון וזכרון יעקב בע"מ 1010

יצחק פרידלנדר יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

עורך התכנית :

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1110/08 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5932 מיום 19.3.09

הודעה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
ש"מ 1110 תכנית יקב 3'
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 534 מיום 8.7.02
תאריך 13.8.09
יו"ר הוועדה מהנדס הועדה חורבא

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1110/08
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.5.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1110/08 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6007 מיום 13.10.09

מספרינו : 33/D/101
תאריך : 27.3.03, 26.12.04, 20.3.06, 8.6.06, 12.12.06, 27.2.07, 5.4.07, 17.2.08, 10.4.08
עדכון להפקדה : 30.10.08
עדכון למתן תוקף : 5.7.09