

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זב/26/יב/1

חוות לולים - רמת נחנן

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
13.05.2013
נתקבל
תיק מס' _____

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="758 986 1268 1213" data-label="Text"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' זב/26/יב/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6491 ביום 1.11.13</p> </div>	
--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים - מחוז חיפה הועדה המחוזית החליטה ביום: 17.4.13 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>22.5.13 תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<div data-bbox="790 1462 1300 1689" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p> </div>
--	---

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום _____
מנהלת מנהל התכנון

בינת שגורץ-מילנר
מנהלת מנהל התכנון

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית לחוות לולים בקיבוץ רמת יוחנן, כולל תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו ומגדירה את מיקום המבנים, דרכי הגישה והחניות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית	חות לולים – רמת יוחנן
	מספר התוכנית
	זב/26/יב/1
1.2 שטח התוכנית	45.40 דונם
1.3 מהדורות	שלב
	מתן תוקף
	מספר מהדורה
	1
	תאריך עדכון
	07.05.2013
1.4 סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת
	סוג התוכנית
	סוג איחוד וחלוקה
	ללא איחוד וחלוקה
	האם מבילה הוראות של תכנית מפורטת
	כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף
	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זבולון
		קואורדינאטה X	212,000
		קואורדינאטה Y	743,000
1.5.2	תיאור מקום	שטח עליו חלה התוכנית נמצא בדרום קיבוץ רמת יוחנן ומרוחק משטח הבנוי של הקיבוץ.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז זבולון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רמת יוחנן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10513	מוסדר	חלק מהגוש		16
10515	מוסדר	חלק מהגוש		17, 10
10519	מוסדר	חלק מהגוש		3,9,10

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן	מספר גוש
			ל.ר.

חץ הצפון
מיפוי והנדסה בע"מ
ח.פ. 613627034

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

1.5.7	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	התכנית תואמת לתמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
18.12.06	5606	תוכנית זו תואמת את תמ"א 3/ב/34	כפיפות	תמ"א 3/ב/34
19.12.95	4363	התכנית תואמת לתמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22
10.5.1984	3052	התכנית תואמת את תמ"מ 6	כפיפות	תמ"מ 6
13.12.1990	3863	תוכנית זו גוברת על תוכנית זב/24א'	שינוי	זב/24א
01.09.1998	4675	תוכנית זו גוברת על תוכנית זב/26ג'	שינוי	זב/26ג'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן מבל	07.05.2013		18		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	07.05.2013	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	07.05.2013	1		1:2500	מנחה ¹	נספח בינוי
		ערן מבל	08.05.2012	1	1	1:1000	מחייב	נספח עצים
		מאיר רוזנטל	02.08.2012		5		מנחה	נספח למערכות ביוב
		מאיר רוזנטל	07.05.2013	1		1:1250	מנחה	נספח ביוב גיליון 1
		מאיר רוזנטל	07.05.2013	1		1:5000	מנחה	נספח ביוב גיליון 2
		מאיר רוזנטל	2011, ספטמבר		24		מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		048459265		0498459540	קיבוץ רמת יוחנן דואר כפר מכבי 30031	קיבוץ רמת יוחנן					

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	0498459265		0498459540	קיבוץ רמת יוחנן דואר כפר מכבי 30031	קיבוץ רמת יוחנן					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	048625220		04-8630855	רח' פלים 15, ת"ד 33095 חיפה	מ.מ.י. רשות מקומית					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082	רשות מקומית	30444		052196821	ערן מבל	אדריכל
office@hertz-hazafon.co.i				רח' הלוזמה 3 פארק תעשייה טירת הכרמל	חץ הצפון מפיו התנדסה בע"מ					מורד
meir@imec.co.il	049580225		049580621	ד.ג. משגב 20103 גילון	רוונטל מהנדסים בע"מ				מאיר רוונטל	יועץ ניקוז/ביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון, הקמה ופיתוח שטח לחוות לולים בקיבוץ רמת יוחנן

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למבני משק, שטח פרטי פתוח ודרך גישה.
2. התווית כביש גישה לאזור חוות הלולים והסדרת חניה לעובדים.
3. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות הבניה.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת השלבים וההנחיות לביצוע.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	45.40
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	15,000		+ 15,000	---	מ"ר סה"כ	מבני משק

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
עצים לעקירה	עצים להעתקה	עצים לשימור		
			10	מבני משק
		20	20	שטח פרטי פתוח
30	30	30	30	דרך מאושרת
41		41, 40	40-41	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התוכנית
אזור חקלאי	-	-	אזור חקלאי	43.67	96.19%
מבני משק	32.36	71.28%	מבני משק	-	-
פרטי פתוח	6.34	13.96%	פרטי פתוח	-	-
דרך מאושרת	1.73	3.81%	דרך קיימת /או מאושרת	1.73	3.81%
דרך מוצעת	4.97	10.95%	דרך מוצעת	-	-
סה"כ שטח התוכנית	45.40	100%	סה"כ שטח התוכנית	45.40	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	מיועד להקמת חוות לולים, הכוללים מבני לולים ומבני שרות נלוים כמו מיכלי מזון, סככות תפעול, מבנה משרדי-תפעולי, מגדל מים, סככת נסורת. מערכות חשמל: גנרטור ומתקני כיבוי אש.
4.1.2	הוראות
א.	<p>תכנית בינוי</p> <p>הוראות פיתוח-פיתוח ובינוי באזור הלולים יתבצע על בסיס תכנית בינוי המצורפת לתכנית זו בקני"מ 1:1000 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, דרכי הגישה, החנייה, פירוט מתקנים, שטחי גינון, עקרונות ניקוז ומפלסי הפיתוח, מערכות תשתית וכדומה.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מיקום המבנה במתחם ייקבע ע"פ תכנית הבינוי. הלולים יהיו סגורים-לולים מבוקרים. הגג- כחזית חמישית צריך להשתלב בנוף כפרי פתוח. עיצוב חזיתות המבנה ותכנית גגות ובה פירוט הצבעים יהיו חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>גדרות – על גבול המגרש הפונה לשטחים החקלאיים תחול חובת בניית גדר שקופות (גדר פרופילים או גדר רשת) משולבת בצמחייה מטפסת. גובה הגדר לא יעלה על 1.80.</p> <p>שילוט – המידות עבור שילוט בקירות חיצוניים תהיינה אחידות, עפ"י קביעת מהנדס הועדה המקומית. משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר.</p> <p>תאורה - במידה ותותקן תאורת גדר, התאורה תופנה פנימה</p> <p>חומרי גמר חזיתות – גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים אשר יותאמו לגווני הסביבה. גימור החזיתות יהיה מחומרים עמידים, יאסר שימוש בטיח זרוק (שפריץ), קירות אסטבסט, לוחות פלסטיים או יריעות.</p>

ג. איכות הסביבה	ד.	ה.
<p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.</p> <p>2. במידה ויבנו מבנים נוספים עפ"י תכנית מאושרת לחוות הצופים במרחק הקטן מ-200 מטרים ממבני הלולים ניתן יהיה לחייב התקנת אמצעים טכנולוגיים נוספים למניעת מטרי ריחות.</p> <p>3. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה. יש לדאוג לפתרונות שימנעו זיהום מים עיליים ותחתיים ולפתרון לשפכים של השרותים הסניטריים.</p> <p>4. אחסון דלקים במיכלים המיועדים לכך. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אגירה של % 110 מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע באמצעי שאיבה חיצוניים. יש להמנע מפעילות העלולה לגרום לנזילת דלק אל הקרקע. כן יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על אחוז אחד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p> <p>5. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה- השפכים הנוצרים במקלחות, בשירותים ובמבני השרות לעובדים, יוזרמו למיכל אגירה וישאבו למיכלית ביובית למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המוא"ז ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. שטח הלולים ינוקז לתעלה היקפית. אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המוא"ז.</p> <p>6. פסולת-יש להציג פתרון לאיסוף הפסולת שתוצר לפי סוג הפסולת והרכבה, לפי הוראות הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. מערכת הביוב תהיה סגורה ואטומה לחלוט. היות והתכנית נמצאת בתחום רדיוס המגן של קידוח אושה 1, ו-5, מערכת האיסוף הגרביטציונית תבנה מצינורות H.D.P.E. בדרג 10 ושוחות אטומות, דבר אשר יבטיח מניעת דליפות והגנה על מערכת המים באיזור מפני דליפות.</p> <p>8. מי שטיפה: שטיפת הלולים בסוף כל מחזור, תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול. המבנים יהיו אטומים לחלוט. מי השטיפה ינוקזו דרך פתחי ניקוז בתחום המבנה למערכת איסוף מרכזית. מערכת האיסוף תהיה מחוץ לרדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתייה. מערכת האיסוף תחובר למערכת הביוב המרכזית. לפני נקודת החיבור למערכת הביוב הציבורית יטופלו השפכים במפריד מוצקים. מידות ונפח המפריד יקבעו בהתאם לכמות מי השטיפה והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.</p> <p>9. מבנה הלולים ומערכת איסוף התשטיפים יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בתנאים לרשיון עסק של משרד להגנת הסביבה – גידול בעלי חיים, פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2011, ובהתאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה.</p>	<p>רעש</p> <p>חניה</p>	<p>לא תותר פעילות שתגרום ל"רעש בלתי סביר". ידרשו נהלי אבטחה ותכנון אקוסטי שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>חניה-החניה תהיה בתחום מגרש החניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תוך הבטחת מספר מקומות חניה כנדרש.</p>

1	שימור נגר עילי	<p>1. <u>השטחים המיועדים לפיתוח</u> - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו 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.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. <u>תכנון שטחים פרטיים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.</p> <p>3. <u>תכנון דרכים וחניות</u> - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
---	----------------	---

4.2	שטח פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	בהיקף השטח תנטע חגורת ירק להפרדה ויזואלית	
4.2.2	הוראות	
א.	נטיעות וצמחיה	<p>1. בהיקף המגרש ינטעו עצים ירוקי-עד, עצי נוי או עצי פרי בעלי עלווה צמופה. העצים ינטעו בצפיפות של בין 5-8 מ', בהתאם לסוג העץ. הגידור ילווה בצמחיה מטפסת עמידה /או עצים ירוקים עד כמוזכר למעלה.</p> <p>2. ישתלו צמחים בעלי מאפייני תחזוקה וצריכת מים אקסטנסיביים. השקיית עזר תבוצע באמצעות טפטוף ובקרת השקיה.</p> <p>3. ביצוע העבודות הנופיות-תנאי לאיכלוס הלולים והפעלתם.</p>

4.3	דרך קיימת/מאושרת	
	תשמש לכביש, לחניה, למדרכות, תעלות, ניקוז ומעבר תשתיות	

4.4	דרך מוצעת	
	כביש גישה מדרך מאושרת לחוות הלולים. הדרך תשמש למעבר כלי רכב אל חוות הלולים וממנה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) (3)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (אחוזים)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקובעת (4)	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	סה"כ שטחי בניה מ"ר	שרות עיקרי	שרות עיקרי				שרות
3	3	3	3	1	2	4.5			46.4%	46.4%	15,000				15,000	32360	10	מבני משק

2 גובה מתקנים בשטח יוכל להיות מעל 4.5 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המוזהבת. מיכלי המזון יהיו בגובה 10 מ'.

07.05.2013

13 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה
א.	תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט (בהסכמת הבעלים).
ב.	התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי הבניה, בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות ללא תוספת יח"ד.
ג.	חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
6.2	רישום
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וואת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור:
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
6.4	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	תשתיות
א.	כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות.
ב.	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ג.	ניקוז: א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

ד.	ביוב: השפכים הנוצרים במקלחות, בשירותים ובמבני השרות לעובדים, יוזרמו למיכל אגירה וישאבו למיכלית ביובית למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המוא"ז ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. שטח הלולים ינוקז לתעלה היקפית.
ה.	פסולת: יש להציג פתרון לאיסוף הפסולת שתוצר לפי סוג הפסולת והרכבה, לפי הוראות הרשות המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

6.7	חשמל																																				
א.	תנאי למתן היתר בניה יהי – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.																																				
ב.	תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.																																				
ג.	איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.00 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.00 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן			3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד		5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה.		2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה		בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון		1.00 מ'	י. ארון רשת		3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני מהכבל/מהמתקן																																				
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																																			
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																																			
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה.																																			
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																			
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																			
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
	1.00 מ'	י. ארון רשת																																			
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד																																			

6.8	תנאים למתן היתר בניה
א.	תכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: לולים, מיכלי מזון, מקום לסילוק פגרים, שרותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח השטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים. חזות ועיצוב גגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגמר, גדרות שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון בתקנון זה.
ב.	פרוט האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בהתאם לסעיף 4.1.2 ג.
ג.	היתר בניה בתחום המבנה יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת המתאימה
ד.	קבלת היתר בניה – בכפוף לביצוע מוצא הניקוז ומפלסי הפיתוח כפי שמופיע בנספח הניקוז.

ה.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
ו.	השימוש החקלאי אשר יעשה במבנה יהיה ללול
ז.	השימוש החקלאי המבוקש יהיה מתאים למבנה החקלאי בגודלו עיצובו וחומרי הגלם שלו.

6.9. כתב שיפוי

כתב שיפוי כנגד תביעות נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון לפי סעיף 197 (בגין ירידת ערך) לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית, יצורף לתכנית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6.10. תשלום פיצועים בגין הפקעות

א. תשלום פיצועיים בגין הפקעת שטחים עפ"י תכנית זו במידה וייפסקו, ישולם ע"י יוזמי התכנית.

6.11. הוצאות

א. כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית

6.12. שמירה על עצים בוגרים

א.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
ב.	העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
ג.	מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.
ד.	

6.13. שימור עתיקות

א.	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2465/0 "מגדל אושה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1378 מיום : 18/05/1964 ; 2465/0 "מגדל אושה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1378 מיום : 18/05/1964 ; 2465/0 "מגדל אושה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1378 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
ב.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
ג.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	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.
ה.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14 מרחב מוגן/מקלט
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב 1	ביצוע תשתיות דרכים מים וביוב	
שלב 2	ביצוע לולים ומבני עזר	

7.2 מימוש התוכנית

לא התחיל ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

<p>תאריך: <i>h/s/13</i></p>	<p>חתימה: <i>אל</i></p>	<p>שם: <i>א/ב/ק/ג/ד</i></p>	<p>מגיש התוכנית</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ רמת יוחנן</p> <p>מספר תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן אגודה שיתופית מס' 57000109-9</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאריך:</p>	<p>תאגיד: עון מכל אדריכלים</p>	<p>עורך התוכנית</p> <p>עון מכל אדריכלים</p> <p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p> <p>שם:</p> <p>עון מכל</p> <p>ארכיטקטורה ובניינים ח.פ. 51-226150/0 רח' קק"ל 8 ק. טבעון טל: 04-9839146</p>
<p>מספר תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן אגודה שיתופית מס' 57000109-9</p>	<p>תאריך: <i>h/s/13</i></p>	<p>תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן</p> <p>שם:</p> <p>ניקטור פילרסקי אדריכל, מח' תכנון מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>זים בפועל</p> <p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית מ/ת/13/13 בשטח התכנון המוסמך המוסמך בעה לרשמי תכנון כללי, אך בה כפי להקנות על זכות לוחם ותכנית או לכל בעל עין אחר בשטח המבוקש לא תישא תשואה ונחתם עמנו הסכם מתאים בניין, ואין חתימתנו זו באה בטקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הדבר יעשה כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם מ/ת/13/13, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאסור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאסור וע"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מקודמת מכם מבנונית. מינהל מקרקעי ישראל נתח' חיפה <i>B.S.13</i></p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p> <p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p> <p>שם:</p> <p>תאגיד:</p> <p>מספר תאגיד:</p> <p>בעל עניין בקרקע</p> <p>תאריך:</p> <p>חתימה:</p> <p>שם:</p> <p>תאגיד:</p> <p>מספר תאגיד:</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>