

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זב/125/ה

שם תוכנית: שטח לגידול בעלי-חיים בחוואלדה לתכנון ולבניה

מחוז חיפה
 08-03-2015
 נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: זבולון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקן הפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המחוזית להליטה ביום:
31.11.14
לאשר את התכנית
 יוסף כשלב 9.3.15
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
זבולון
 תכנית מס' זב/125/ה
 נידונה בשיבת מס' 171 בתאריך 25.09.14
 הועברה לעדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה.
 קטב ראש ועדה

הודעה על אישור תכנית מס' זב/125/ה
 מוסמדה בילקוט הפרסומים מס' 7611
 ביום 26.3.15

הודעה על הפקדת תכנית מס' זב/125/ה
 מוסמדה בילקוט הפרסומים מס' 6884
 ביום 14.09.14
 עמ' 8020

דברי הסבר לתוכנית

בכפר חוואלד, כמו גם בכפרי המגזר הערבי כולו, קיימת בעיה קשה של מטרדים מסוגים שונים עקב גידול בעלי חיים (באופן מסורתי) בתוך שטחי המגורים.

בתכנית הכפר שאושרה בזמנו ניסו לתת לדבר מענה ע"י הקצאת שטח ביעוד מתאים - מבני משק. השטח שהוקצה נמצא לא מתאים מבחינת מיקומו, בעיקר עקב סמיכותו לבתי המגורים והימצאותו בחזית הכפר באופן שפוגע קשה בניצפות ובנוף הכפרי.

לצורך פתרון הבעיה מבקשת הוועדה המקומית להעביר את המיתחם לגידול בעלי חיים לשטח אחר שאותר ונמצא מתאים יותר.

בנוסף בתכנית הכפר יועד שטח לבית קברות, ניסיונות לפיתוח השטח הביאו למסקנה כי מיקומו אינו מיטבי עקב הימצאותו באזור סלעי וכן בטופוגרפיה המחייבת פיתוח יקר, התכנית מציעה להעביר את השטח שיועד לבית קברות למיקום אחר, מתאים יותר המשתלב היטב גם בתכנית הכפר והסביבה הקרובה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שטח לגידול בעלי-חיים בחוואלד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
זב/125/ה	מספר התוכנית		
32.821 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
17.02.15	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זבולון
		קואורדינטה X	212,670
		קואורדינטה Y	741,600
1.5.2	תיאור מקום	תכנית זו חלה על שטח הנמצא דרומית מערבית לשטח הבנוי של כפר חוואלד, הכולל את שטח בית הקברות המאושר וסביבתו ובנוסף שטח המאושר למבני משק ודרך הגישה אליו במזרח הישוב.	

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית המועצה האזורית זבולון.

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

יישוב כפר חוואלד

שכונה לא רלוונטי

רחוב לא רלוונטי

מספר בית לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10389	מוסדר	חלק מהגוש	-	4
10388	מוסדר	חלק מהגוש	-	9, 3
10381	מוסדר	חלק מהגוש	145, 80	150, 51, 11, 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	זב/125, תמ"מ 2/6
	לגי, לדי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זב/125, תמ"מ 2/6	שינוי	-	4531	12.6.97
ג/400	שינוי	-	989	10.1.63
				ז' סיון תשנ"ז
				ידי טבת תשכ"ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	17.02.15	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	10.02.15	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית ✓
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	10.02.15	2	-	1:500 1:250	מנחה	נספח בינוי ונוף -
		מ. רוזנטל מהנדסים	11.02.15	1	24	1:1000	מנחה	נספח ניקוז ✓
		מ. רוזנטל מהנדסים	11.02.15	1	7	1:1000	מנחה	נספח מים וביוב
		רלי פרנגלר ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים סביבתיים מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	29.04.13	-	102	-	מנחה	נספח סביבתי נופי
		מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	10.02.15	1	14	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים ✓

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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון		דואר כפר המכבי 30030	04-8478111	-	04-8478134		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון		דואר כפר המכבי 30030	04-8478111	-	04-8478134	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל		שד' פלייס 15 א' חיפה 33095	04-8630860		04-8630970	haifatichnun@mami.gov.il
בעלים			רשות פיתוח						
בעלים			המועצה האזורית זבולון		דואר כפר המכבי 30030	04-8478111	-	04-8478134	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתכנן	028586816		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	04-8514999	050-7561500	04-8514455	arik@ifreund.co.il
יועץ מים ביוב וניקוז	מהנדס	051437796	27203	מ. רוזנטל מהנדסים	514330752	ד.נ. משגב גילון 20103	04-9580621	054-7759909	04-9580225	meir@rme.co.il
יועץ נופי ואגרונום	אדריכל	55098651	40289	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	510470313	רח' התישבי 14, חיפה	04-8339166	050-5277882	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
יועץ סביבתי	מתכנת	059747311		רלי פרנגלר יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים סביבתיים		חנקין 44 רעננה 43465	09-7464540	054-4566789	09-7464540	relly04@bezeqint.net
מודד מוסמך	משה מרין	051761757	640	מודדי טבעון בע"מ	513496943	ארלוזורוב 16 עמולה	04-9835292	054-3049042	04-9931277	modeday@netvision.net.il

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.

הגדרת מונח	מונח
	לא רלוונטי

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**

הקצאת שטח לגידול בעלי-חיים בכפר חוואלד, במקום השטח המאושר למבני משק.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע.
- ב. קביעת השימושים המותרים.
- ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ה. קביעת הוראות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	32.821
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						לא רלוונטי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
		דרך לביטול			
				מבני משק	4
				בית קברות	2
		3		שטח חקלאי	3
				דרך מאושרת	5
				דרך מוצעת	1

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 מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
31.58	10,365	שטח חקלאי		51.15	16,787	שטח חקלאי
45.89	15,060	מבני משק		29.08	9,545	מבני משק
12.91	4,240	בית קברות		15.30	5,022	בית קברות
2.16	708	דרך מאושרת		4.47	1,467	דרך מאושרת
7.46	2,448	דרך מוצעת				
100.00	32,821	סה"כ		100.00	32,821	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבני משק

4.1.1 שימושים

א. מיועד למבנים לגידול משק חי, בקר וצאן ללא חליבה וללא מרכז מזון, ולמבנים חקלאיים נלווים הדרושים לתפעול המתחם כגון: מתבן, מיכלים לאחסון מזון וכלים למיכון חקלאי. כמו כן יותרו מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים התומכים באתר כגון: מתקן טיפול בשפכי האתר וכדומה.

ב. שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

4.1.2 הוראות

- | | א. תנאים למתן היתר בניה | |
|---|-------------------------|--|
| 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה. | | |
| 2. יש להתקין שרותים סניטריים לעובדים במסגרת שטח הבניה המותר. רשאית הועדה המקומית ליתן פטור מהתקנת השרותים הנ"ל והיה וימצא פתרון אחר לשביעות רצונה. | | |
| 3. בבקשה להיתר בניה יפורטו תומרי הגמר, פרטי גדרות, גינון, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה, לחניה, תאורה וכל פרט אחר שיידרש - באשור הועדה המקומית. | | |
| 4. במקרים בהם ידרשו בלוני גז, יצוין בבקשה להיתר בניה מיקומם וכן פרטי ההגנה עליהם וסגירתם. | | |
| 5. עמידה במרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי של משרד החקלאות ועידכוננו מעת לעת. | | |
| 6. הבקשות להיתרי בניה למבני משק חקלאיים ילוו בפרשה טכנית המפרטת בין השאר את מאפייני הפעילות המבוקשת והאמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, ותקבלנה את אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה. | | |

	ב. מניעת מטרדים	
1. <u>בשלב הבניה</u>		

א. היתר הבניה יכלול הוראות ופרוט האמצעים לצמצום מפגעים בעת ההקמה.

ב. דרכי גישה זמניות וקבועות
לא תותר פריצת דרכי גישה חדשות, מאחר וניתן להשתמש בדרך המתוכננת. תחילת ביצוע העבודות מותנה בפריצת דרך זו, אשר היא ורק היא תשמש את כלי העבודה והרכבים הנלווים. לא תותר כל ירידה לשטחים הטבעיים באמצעות כלי רכב.

ג. אתרי התארגנות ואחסנה זמניים, רחבות תמרון וקידוחים אופקיים
 אתר ההתארגנות מחויב במתקן אשפה. פינוי האשפה ייעשה בתיאום מול הרשות האחראית, כנייל לגבי שירותי שדה ושירותים כימיים סדירים. הכניסות והיציאות של כל העבודה משטחי ההתארגנות יוגדרו ויסומנו. כמו כן, תאסר חניית פועלים בשטחים אלו או בכל שטח אחר לאורך התוואי והבערת מדורות מצומח טבעי.
 בגמר העבודות ינוקה השטח מכל שאריות הבטון, פסולת הבניה, פסולת מוצקה ופסולת אחרת מכל סוג שהוא.

ד. תחום העבודה
 תחום העבודה של האתר יסומן בשטח בבירור באמצעות יתדות לפני תחילת העבודות. לא תהיה כל חריגה מתחום זה במהלך העבודות.

ה. עודפי חפירה וחומר מילוי
 בתחילת העבודות יש לחשוף את האדמה הקיימת לעומק של 30 ס"מ. ערימת אדמה זו תסומן באופן בולט, ותשמר עד לסוף העבודות בסמוך למתחם.
 כלל עודפי חפירה/חציבה יוחזרו לתא שטח 4 כחומר מילוי לצורך יצירת משטח הסככות. חומר שאינו ראוי לשימוש חוזר יפונה בהתאם לקבוע בהוראות התכנית.

ו. חומר חישוב
 לפני עבודות העפר יש לחשוף את השכבה העליונה של השטח עד לעומק של 30 ס"מ, הנושאת את שכבת הזרעים הרב שנתיים. חומר החישוב מהווה את שכבת הקרקע העליונה שתוחזר לאחר ביצוע התכנית ותשמש למילוי עליון של השטחים הפתוחים בתא שטח 4, כולל ערוגות הגינון בחזית המערבית. יש לערום את חומר החישוב בנפרד ולשלט את הערימה כחומר חישוב. שאר הקרקע תרוכז בערימות אחרות, מופרדות מערימות החישוב.

ז. בנוסף למפורט לעיל ינקטו הפעולות הבאות:
 - המתחם יגודר בגדר אטומה למניעת שפיכות אל מחוץ למתחם. בעיקר לשטחים הגובלים של הנחל והיער.
 - יוצבו שירותים סניטריים ניידים במתחם.
 - פסולת בניין תטופל עפ"י תקנות התכנון והבניה וכמפורט בהוראות התכנית.
 - בכניסה לישוב יוצבו שלטים המפנים לאזור העבודות.
 - לא יבוצעו תדלוקים של כל סוגי כלי הרכב במקום.

2. שטח ההתארגנות להקמת האתר, ככל שידרש, יבוצע בתחום הייעוד למבני משק.
 אין לחרוג מגבולות תא שטח 4.

3. אופן ביצוע השיקום הנופי

א. לצורך עבודות פריצת הדרך והקמת הקירות והסככות יש להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה למקום שפך מאושר. באם ניתן, יש להשתמש בחומר החפור כחומר מילוי למתחם גידול בע"ח.

ב. יש לבצע שיקום נופי של השטחים שייפגעו במהלך העבודות, ואת השיקום הנופי המתוכנן ע"י אדריכל נוף. בניית הקירות, שתילה וביצוע השקיה בחזית המערבית הינם תנאי לקבלת טופס 4.

ג. כלל קירות התמך ייבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני פיזור המילוי. כתנאי לקבל טופס 4 - יש לבנות את כל הקירות בפרויקט בחגורה המערבית והצפונית.

ד. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים בשטחים מחוץ לגבולות המגרש ובשטחי הואדיות.

ה. קירות

1. קירות תומכים, מעקות וגדרות ייבנו באופן שפני הקיר ו/או הגדר העליונים יהיו אופקיים.
2. הקירות במעטפת הפרויקט ייבנו מחומרים מבטון בחיפוי אבן לקט או מאבן לקט. המבנים יבנו מפנל "קל" בצבעים המשתלבים בסביבה, או כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
3. מעל הקירות יוקמו, במידת הצורך, מעקות או גדרות, לפי אישור מהנדס הרשות המקומית.
4. באם קיימות מסלעות בתכנון הן יבוצעו מסלע הדומה, ככל האפשר, לסלע מקומי שלוקט מעל פני השטח (לא מחציבה).
5. לא יאושר ביצוע מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 150 ס"מ. בהפרשי גובה גדולים יותר יגושר הפער ע"י הקמת מספר מסלעות, כל אחת מהן בגובה מכסימלי של 100 ס"מ, וביניהן מרווח אופקי של לפחות 100 ס"מ אדמה נטו. במרווחים אלו יבוצעו כיסי אדמה חקלאית לשתילה.

ו. גדרות ומעקות יהיו מפרופילים של ברזל או גדרות רשת, או כל חומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. גינון, נטיעות והשקיה

1. במעטפת הפרויקט, בערוגות בין קירות התמך, יינטעו עצי חורש כדוגמת הקיים:
 - עצי יער כאורנים וברושים וביניהם עצי חורש טבעי כאלון תבור, לבנה רפואי, אלה אי"י, חרוב מצוי. ביניהם ישתלו שיחי אלות מסטיק. תתוכנן צמחיה טבעית במעטפת חזות המתחם בסביבתו.
 - נטיעת העצים בשטחים הפתוחים תהיה עפ"י תכנית אדריכל הנוף. העצים יהיו בוגרים או בגודל מינימלי של 50 ל'. המינון יהיה ביחס של עץ בוגר לכל 2 עצים של 50 ל'.
 - כל הצמחיה תישתל ע"ג שכבה של כ-40 ס"מ של אדמה גננית מטיב מאושר.
2. כל שטחי הגינון יצוידו במערכת השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. תכנית ההשקיה תהיה עפ"י תכניות של אדריכל הנוף. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת.

4. שפכים

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות.

5. ריח

לא תותר הקמת מבנים חקלאיים שיצרו מטרדי ריח לאזורי המגורים הסמוכים. המרחק המותר יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו האמצעים שנקטו למניעת מפגע זה ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6. רעש
מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
במקום בו יעלה חשש ליצירת מטרדי רעש למגורים, כתוצאה מהתקנת גנרטור, יש לתת במסגרת ההיתר, פתרון אקוסטי נאות.
7. חומרים מסוכנים
ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי האתר.
8. השמדת שאריות פסולת
א. אשפה ופסולת אחרת כולל שאריות חומרי הדברה ויריעות פלסטיות משומשות יפונו לאתר יעודי מוסדר באופן שלא יגרום נזק לסביבה בשום צורה ואופן, בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.
ב. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבעו ע"י הרשות המקומית ולפי הנדרש מתפעול שטח לגידול בע"ח.
ג. המתקנים ימוקמו בסמוך או על הכביש המתוכנן בפרויקט, ויוסרתו ויזואלית.
ד. פינוי הזבל יהיה או לאתר פסולת, על ידי קבלן פינוי מאושר שעומו ותקשר המועצה האזורית.
יעד הפינוי יאושר על ידי המשרדים הייעודיים.
9. ניקוז ומי נגר עילי
א. מערכת הניקוז במגרש תשולב במערכת הניקוז של הישוב, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
ב. בתכנון מערכת הניקוז יש להבטיח מניעה של חדירת מי נגר עילי מהסביבה לתחום התכנית.
ג. 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.
ד. בכל מגרש יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.
ה. כל שטח בו מצויים חומרי פסולת יהיה מקורה.
ו. תוגש תכנית ניקוז לנגר עילי לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז, כתנאי להיתר בניה.
ז. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים לתוכם.
ח. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים המקורים תהיה באמצעות תעלות מתאימות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה ו/או אמצעים אחרים.

ט. תוקם תעלת הגנה אשר תמנע מנגר עילי להיכנס לתחום התכנית המערבי.

י. גגות ומשטחים נקיים יש לנקז בצורה מופרדת לחלוטין מהשטחים המזוהמים (לפי העקרונות המוצגים ברפורמת הרפתות לחלב).

4.2	בית קברות
------------	------------------

4.2.1	שימושים
--------------	----------------

מיועד לבית קברות בכפוף לתמ"א 19.

4.2.2	הוראות
--------------	---------------

יעוד הקרקע בית קברות בתכנית זו הוא מתארי בלבד, ומימושו כפוף להכנת ואישור תכנית מפורטת לבית הקברות בהתאם להוראות תמ"א 19.

4.3	שטח חקלאי
------------	------------------

4.3.1	שימושים
--------------	----------------

מיועד לעיבוד חקלאי בלבד.

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

לא רלוונטי.

4.4	דרך
------------	------------

4.4.1	שימושים
--------------	----------------

שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

לא רלוונטי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ¹		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבני משק	4	2,000	6,656	210	-	-	6,866	45.6	-	8-10	1	5	5	5	5	

¹ כל סטיה מקווי הבנין המצוינים בתכנית זו תהיה סטיה ניכרת, עפ"י סעיף 9 (2) לתקנות סטיה ניכרת.
² 8 מ' לדייר ו-10 מ' לרפת. הגבהים המצוינים בטבלה הם הגבהים המקסימליים. גובה כל מבנה כמגרש יקבע לפי יעודו ובהתאם להנחיות משרד החקלאות. גובה המבנה ימדד מפני קרקע סופית (לאחר פיתוח) עד הקו האופקי הגבוה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מנחה ונועד לצורך הצגת אפשרויות שונות לניצול זכויות הבניה ובינוי השטח בלבד.
 ניתן לשנות הבינוי המוצג בנספח הנ"ל באמצעות תשריט בינוי שיוכן טרם הוצאת התרי בניה.
 תשריט הבינוי יכלול תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ויאושר ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.
 תשריט הבינוי יערך בקנה מידה 1:500 ויכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תשריט הבינוי יערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.2 שמירה על הנוף

- א. תכניות פיתוח הכוללות תכנית לעבודות עפר, יראו כיצד יצומצמו במידה המירבית כמויות שפכי המילוי והחציבה לאורך הקירות התומכים.
שטחים שייפגעו במהלך העבודה ישוקמו בהתאם לתכנית לשיקום נופי בד בבד עם השלמת העבודה.
- ב. לפני תחילת כל עבודות חציבה או מילוי יש להקים קיר תומך לאורך גבול המגרש באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבולות המגרש.
- ג. שפכי חציבה יסולקו למקום שפך מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, תוך מתן עדיפות לשימוש חוזר בתחומי התכנית.
- ד. שמירת סביבת ערוצי נחלים וואדיות: לא תהיה חדירת עבודות או תוצאותיהן (שפך ופסולת) לאזור הוואדי.
- ה. תכנית הפיתוח הכללית ותכנית הצמחייה ייתנו מענה לצורך ממשק תקין ואיחוי התפר שבין המתחם לבין המעטפת הטבעית, על ידי צמצום תפישת השטח לכדי המינימום הנדרש, תוך הקצאת רצועה היקפית מינימלית, בה נמצאים קירות התמך.
- ו. גובה קירות התמך בחגורה המערבית לא יעלה על 3 מ'. בין קיר לקיר יש ליצור ערוגת שתילה ברוחב של 2 מ' ובעומק של 1 מ' לפחות. בערוגה ינטעו עצי חורש בוגרים בגודל מינימאלי של 3" ממניים מקומיים ולפי תכנית שתילה של אדריכל נוף.
- ז. פיתוח הדרך בצורה מינימלית ללא שפיכת עודפי חפירה. במידה ויש צורך יבנו קירות לתמוך את הדרך.

6.3 תשתיות

- כל התשתיות הקוויות, לרבות חשמל ותקשורת, יונחו בתת הקרקע והשטח מעליהן ישוקם עם סיום עבודות ההנחה. תשתיות מים, חשמל ותקשורת יונחו בתחום רצועת הדרך המובילה אל המתחם.
- א. **ביוב** תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה פינוי השפכים הסניטריים של כל השימושים, למערכת הביוב המקומית, והכל בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה חיפה ומשרד הבריאות.
 - ב. **מים** אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

- ג. **הידרנטים** קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות. שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. **תקשורת** מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברות התקשורת.
- ה. **מיקלטים ומרחב מוגן** כל בקשה להיתר בניה תעמוד בהנחיות פקע"ר ובהתאם לתקן הישראלי.
- ו. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל** לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:
- 3 מ' ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
 - 2 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים
 - 5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - 20 מ' מציר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
 - 35 מ' מציר בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
- הקו. מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת
- הקו. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
- איך לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- איך לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל
- ז. **מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית**
1. מבני עזר ומיכלי גז לצורך ישיר של תפעול האתר בלבד ישולבו במבנה או בעיצוב השטח או באופן תת-קרקעי, כך שלא ייראו מכיוון העמק והשטחים הפתוחים הסובבים את התכנית. מידה וימוקמו בסמוך למעטפת המערבית הם יוסתרו ע"י הקיר התומך או הגדר. סגירת הנישה תיעשה ע"י דלת פח מגולוון/דלת רפפה, בצביעה המתאימה לצבע הסככות במקום.
 2. ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת: ימוקמו בחזית המגרש בתוך נישה סגורה. הנישה תשולב בגדר או בקיר התומך. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח מגולוון. הצנרת בין הארון לבין המבנה/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע.
- ח. **תאורה** לצורך הפחתת זיהום אור לסביבה, יש לשקול בכובד ראש, אם יש צורך בתאורה בפרויקט. באם תידרש תאורה, גופי התאורה יכללו סוגים ודגמים אחידים בכל שטח התכנית, בתכנון מתכנן תאורה ובאישור מהנדס הרשות המקומית, על פי עיקרון אור נמוך בשטח התפעולי. לא יותרו אורות בחזית המערבית של המתבנים והמחסנים הפונים לכיוון הואדי. התאורה תופנה פנימה, אל כיוון המתחם/דרך, למניעת זליגה של תאורה משטח התכנית אל השטחים הגובלים.
- ט. **שלטי פרסומת** לא יותרו שלטי פרסומת בפיתוח, למעט עמוד הכוונה בודד.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקנות שתהינה תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5 עצים קיימים/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):

ב. עצים לשימור:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
2. 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.
3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה/
2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
4. העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש, בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים מועתקים יש לחבר מערכת השקייה למשך 3 שנים לפחות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

ה. לפני תחילת עבודות הביצוע, יש לסמן בשטח באופן ברור ובולט את העצים הקיימים בתחום רצועת העבודה ושטחי ההתארגנות, ולגדר את העץ ברדיוס של 2.5 מ' מגזעו. באם קיימים עצים בוגרים שהוגדרו לשימור סמוך לשטח המתוכנן, לפני פעולות השיקום תונח יריעת מגביל שורשים במרחק מינימלי של 1 מ' מהגזע, בעומק של 2 מ' לפחות. אופן ההנחה לפי מפרט היצרן. שימור, העתקה וכריתת עצים לפי נספח עצים בוגרים ובאישור פקיד היערות. אין להתחיל את העבודות בשטח לפני הפקדת ערבון בגובה שאותו קבע פקיד היערות.

6.6 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:

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

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

ג. חציבה ומילוי

1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
2. בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.7 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען הזים על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר 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.

6.8 חלוקה ורישום

הקרקע הכלולה בתכנית תחולק בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום, באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 הוראות לתפעול וניהול האתר

- א. האתר ינוהל ע"י המועצה האזורית זבולון או מי מטעמה. בכל מקרה המתחם ינוהל ע"י גורם אחד.
- ב. כל היבטי התכנון, הביצוע והאחזקה של האתר, בקרה ואחזקה, לרבות גינון, ניקיון, תאורה, שילוט, גדרות, אספקת שירותים מרכזיים של שמירה ואבטחה, תנאים תברואתיים, טיפול/פינוי פסולת ושפכים - יטופלו על ידי מנהלת האתר.
- ג. פיקוח על האתר יבוצע ע"י וטרינר הרשות המקומית, בתיאום ועל פי הנחיות משרד החקלאות.

6.12 הוראות למזעור הפגיעה בתפעול הפרויקט

- א. למתחם מבני המשק יוצא רישיון עסק ותנאים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.
- ב. המועצה האזורית או איגוד הערים יפקחו על המוצאים המבוקרים לשפכים באופן שלא יזרמו למערכת הביוב הציבורית שפכים שאיכותם אינה עומדת בהוראות הנדרשות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 5/3/15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון		

תאריך: 25.2.15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: יצחק פרוינד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512414947	תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		

תאריך: 5/3/15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מדינת ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	תאגיד: רשות פיתוח		
תאריך: 5/3/15	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם:	
מספר תאגיד:	תאגיד: המועצה האזורית זבולון		

מספרנו: 45/D/236