

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0176321

מגורים במזרח איבטין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

25-05-2014

נתקבל

תיק מס'

הודעה על הפקדת תכנית מס' 301-0176321

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6763

ביום 26.2.14

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:

30.4.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב 26.5.14  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 301-0176321

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6826

ביום 26.6.14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון, יוזמת התכנית במטרה לאפשר הקצאת מגרשי מגורים חדשים באיבטין, על מנת שישמשו לקליטת משפחות בישוב אשר אמורות לפנות בתיהן, עקב תחילת העבודות בתוואי דרך מס' 6 במזרח הישוב.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

בתכנית מוצעים 16 תאי שטח ביעוד מגורים וסה"כ 16 יח"ד (יח"ד אחת בכל תא שטח) אשר יבנו כמבנים דו-משפחתיים.

המגרשים המתוכננים מצויים בחלק המזרחי של הישוב, בצמוד ומדרום לחלק העליון של רחוב הכניסה הראשית של הישוב ובתחום תכנית זב/79/ז המאושרת.

השטח גובל בקטע המינהרה המתוכננת בדרך מס' 6 שאושרה במסגרת תמ"א 31/א/3.



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17



תכנון זמין  
מונה תדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במזרח איבטין

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

301-0176321

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

20.774 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון

211185 קואורדינאטה X

740666 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח במזרח איבטין, בצמוד ומדרום לרחוב הראשי בישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10460	מוסדר	חלק		94, 108, 112-113
12380	מוסדר	חלק		173-174, 178

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/1987	396	3505		שינוי	- זב/79
28/05/1996	3471	4413	תכנית זו אינה מאפשרת	שינוי	- זב/79 ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הקמת חנויות קמעונאיות באזור המגורים הכלול בה. כל יתר הוראות תכנית זב/79 ב ממשיכות לחול.			
זב/79/1	שינוי		5939	3278	06/04/2009
זב/מק/79/1	כפיפות		5084		16/06/2002
תמא/31/א/3	כפיפות	תכנית זו הינה תכנית גובלת ואינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31/א/3. הוראות תכנית תמא/31/א/3 תחולנה על תכנית זו.	6482	250	17/10/2012
תמא/34/ב/4	כפיפות	אזור רגישות ב' תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד			תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		8	01/05/2014	גיל שגיא		01/05/2014		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/05/2014	אריאל פרוינד		05/05/2014		כן
ניקוז	מנחה	1: 500	1	01/05/2014	גיל שגיא		01/05/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/05/2014	אריאל פרוינד		01/05/2014		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי עטר	710		קרית ים	שד ירושלים	א 53	04-8758077	04-8758077	attaramil@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	אבי ציזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il

(1) כתובת: ד.ג. שרון.



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תוספת שטח מגורים א' באיבטין, בתחומו יוקצו 16 תאי שטח ביעוד מגורים וסה"כ 16 יח"ד (יח"ד אחת בכל תא שטח).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים א', דרכים ושטח למבנים ומוסדות ציבור.

ב. שינוי יעוד קרקע מדרך לשביל.

ג. שינוי יעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי לדרך.

ד. קביעת 16 תאי שטח ביעוד מגורים וסה"כ 16 יח"ד (יח"ד אחת בכל תא שטח).

ה. קביעת הוראות בניה ופיתוח.

ו. קביעת הוראות לדיור זמני בתחום שטח הנחיות מיוחדות המסומן בשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות זמין

ציבור, לרבות הנחיות לשיקומו עם פינוי המבנים הזמניים.

ז. קביעת שלביות מימוש התכנית ופינוי המבנים הזמניים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

20.774

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,781	+1,781		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		16	+16		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		4,258	+4,258		מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	25,20
דרך מוצעת	29,26
דרך משולבת	24 - 22
מבנים ומוסדות ציבור	28
מגורים א'	16 - 1
שביל	27
שטח ציבורי פתוח	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	8
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30
דרך /מסילה לביטול	שביל	27
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	28
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	30

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,217.12	15.49
מבנים ומוסדות ציבור	208.49	1
שטח ציבורי פתוח	17,349.17	83.51
סה"כ	20,774.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,841.1	13.68

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	745.44	3.59
דרך משולבת	764.42	3.68
מבנים ומוסדות ציבור	1,781.34	8.57
מגורים א'	5,677	27.33
שביל	376.06	1.81
שטח ציבורי פתוח	8,589.42	41.35
סה"כ	20,774.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17






תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
	<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
		מבני מגורים.
	<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>הוראות בנין</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>		<p>בכל תא שטח תותר הקמת יחיד אחת בלבד, כמפורט להלן:</p> <p>1. במבנה חד משפחתי.</p> <p>2. כמבנה דו משפחתי, בעל קיר משותף עם המבנה שבתא השטח הסמוך, כמסומן בנספח הבינוי.</p>
	ב	<b>קווי בנין</b>
		א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט תכנית זו.
		ב. קו הבנין הקדמי יהיה 5 מ', למעט מבני חניה המותרים בקו בנין 0 מ'.
		ג. בשני תאי שטח סמוכים בהם יבנו יחידות הדיור כמבנה דו משפחתי, יותר קו בנין צידי 0 מ' לצורך יצירת המבנה הדו משפחתי.
		ד. במידה שיבוקש מבנה בודד בתא שטח (שאינו דו משפחתי), קו הבנין הצידי (כלפי תא השטח הסמוך) יהיה 3 מ'.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>		
	<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
		מיועד למבנים לצרכי חינוך, בריאות וצרכי קהילה כגון: שימושי ספורט, גנים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מרכזי יום ומרכזי חינוך לבעלי מוגבלויות, לרבות פנימייה עבורם.
		בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
		בתחום האתר לא יותרו מבנים ושימושים שעלולים להוות מטרד סביבתי.
	<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
		מיועד לגינון וחורשות לכלל הציבור, מתקני משחק וספורט, פינות ישיבה, סככות צל, שבילים וקווי תשתית.
	<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 17</p>		
	<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
		דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, רהוט רחוב ופיתוח גנני. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	ציבורי ולבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, רחוב ופיתוח גנני. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב ציבורי ולבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם (2) 3	מספר יח"ד (1) 16	תכנית (% מתא שטח) 60	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5	5	5	5	3	12			120	20	100	1700	28	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	3	(3) 10		50	90	15	75	350	16 - 1	מגורים אי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 16 תאי שטח וסה"כ 16 יח"ד (יח"ד אחת בכל תא שטח).
- (2) יח"ד/לדונם.
- (3) 10 מ' למבנה עם גג שטוח ו-12 מ' למבנה עם גג משופע.
- (4) ראה סעיף 4.1.2.ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>בניה למגורים</p> <p>א. חומרי הגמר החיצוניים של הבית, החניה ומבני העזר, יהיו עמידים כגון: טיח על בסיס אקרילי, טיח מושלך, חיפוי אבן נסורה, חיפוי אבן.</p> <p>ב. גגות - במידה וייבנה גג משופע הן במבנה העיקרי והן במבני העזר, הוא יחופה ברעפים. גג שטוח יטופל כחזית חמישית.</p> <p>ג. גדרות - תותר הקמה של גדרות בין המגרשים. הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים תהיינה מאבן טבעית ו/או אבן נסורה ומעובדת. הגדרות ופרטיהם יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. מיכלי דלק וארובות חיצוניות יותקנו באופן שיבטיח את שילובם בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.</p> <p>ה. מסתורים יותקנו להסתרה של מתקני אשפה, מיכלי דלק וגז, מתקנים לתליית כביסה. המסתורים יהיו מחומרים באיכות גבוהה.</p> <p>ו. מתקני חצר כגון: מתקני משחקים, מסך לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים יותקנו בחלקים האחוריים או הצדדים, ויוסותרו על ידי גדרות בגבול המגרש.</p> <p>ז. מבני עזר ייבנו בצמוד למבנה העיקרי, באופן שישתלב עם המבנה.</p> <p>ח. שטחים פנויים יתוחזקו ויטופחו. בשטח הגינה לא תותר הקמת מבנה או מתקן אחר, למעט משטחי בטון, ריהוט גן, בריכת נוי, חניה, מתקני חצר, משטח למיכלי אשפה, הכל כפי שצוין לעיל.</p> <p>ט. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בבקשה להיתר הבניה, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכניות את החומר ממנו עשויים הצינורות ולקבל אישור מהנדסת הרשות. יש לדאוג לאיגוס וחלחול מי נגר עפ"י הנחיות יועץ קרקע ובהתאם לנספח איכות הסביבה.</p> <p>י. תותר בנית מחסנים כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. שטח המחסן יכלל במנין זכויות הבניה המותרות במגרש ויעמוד בקווי הבנין המותרים ע"פ תכנית</p>
6.2	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מפגש בין מגרשי מגורים ובינם לבין שימושים אחרים יהיה ע"י קיר תומך או מסלעה בשטח המגרש הנתמך.</p> <p>ב. תימוך בין מגרשי מגורים ודרכים יהיה ע"י קירות תומכים בלבד. לא יהיה שימוש במסלעות במגרש עולה גובה מירבי לקיר ללא הוספת מרכיבים לעיצוב נופי יהיה 3 מ'. קיר גבוה יותר יחייב הוספת ערוגה לנטיעות בבסיס הקיר ברוחב מינימלי של 1 מ' (במפלס המדרכה), בשטח</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

6.2	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>רצועת הכביש. קיר גבוה מ-5 מ' יחייב, בנוסף לערוגה הנ"ל, דירוג הקיר והוספת ערוגה לנטיעות. לא תותר בניית מסלעה בהמשך לקיר תומך, אלא לאחר נסיגה של 1 מ' לפחות. השארת קירות חציבה, ללא תימוך ו/או ייצוב נוסף, תתאפשר רק לאחר קבלת אישור מיועץ קרקע לציבות המדרון. תימוך כזה יחייב בניית קיר ניקיון בגובה של 1 מ' וערוגה לנטיעות ברוחב מינימלי של 1 מ' בשטח מגרש המגורים.</p> <p>ג. בקו הממשק בין אזורי המגורים והשטחים המיועדים לפיתוח (שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטחי הדרכים) לבין השטחים הציבוריים הפתוחים (בתחום התכנית והגובלים בה), ינקטו כל האמצעים למניעת גלישות במסגרת עבודות העפר וכל פגיעה בשטח הציבורי הפתוח.</p>



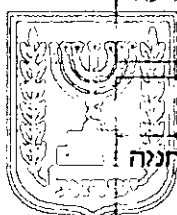
משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה

6.3	<b>עתיקות</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 35859/0 "אבטין (דרום)" י"פ 5410 עמ' 3153 מיום 28.06.2005. 36520/0 רכסים, לא פורסם, 36207/0 רכסים (צפון מזרח), לא פורסם. 22908/0 "אבטין ח' (דרום)" י"פ 4976 עמ' 2148 מיום 28.03.2001. 2423/0 "אבטין ח" י"פ 1091 עמ' 1378 מיום 18.10.1964. 2422/0 "פר תל" י"פ 1091 עמ' 1378 מיום 18.05.1964. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



משרד התכנון והבנייה  
מנהל תכנון ובנייה

6.4	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>



6.5	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק תכנון והבנייה.</p>

6.6	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	<p>עם אישור התכנית יוכן תשריט איחוד וחלוקה התואם תכנית זו.</p>



6.7	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:          מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.          מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.          מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.          אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים, מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ד. מערכת תאורת רחובות ואספקה למגורים תהיה בכבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווי חשמל על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p>
6.8	<p align="center"><b>תקשורת</b></p>
	<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדסת הרשות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>
6.9	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>א. בשטח הפרויקט יועתק עץ אחד וישמרו 8 עצים כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתרי בניה ירשמו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת העצים.</p> <p>ג. העץ המוסמן להעתקה, יועתק למקום קבוע מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום לעץ המועתק יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ד. ביצוע עבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>
6.10	<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
	<p>קבלת היתר בניה בתחום התכנית תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבנים המתוכננים, לשביעות רצון מהנדסת/הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.11	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

	<b>6.11</b>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמונה או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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 אגרה לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיב.</li> </ul> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
	<b>6.12</b>
<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף.</p>	
	<b>6.13</b>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. במסגרת תכניות הפתוח לביצוע של שטחים ציבוריים פתוחים תיערך בחינה לשימור הצמחייה הוותיקה.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח לביצוע בשטחים הפתוחים, לרבות שיקום השטח הציבורי הפתוח עם הנחיות מיוחדות, אשר בתחומו יוצבו מבני מגורים זמניים, תלווה על ידי אדריכלות נוף.</p> <p>ג. חלק מהשטח הפתוח יהיה מותאם לשימוש פונקציונלי עבור פעילויות הפנאי, וחלק יישמר במופעו הטבעי, בהתאם לתכניות הפיתוח, שיאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בנוהל הרישוי הרגיל.</p>	
	<b>6.14</b>
<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	<b>6.15</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתר הבניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח שתערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית ומהנדס/ת הרשות.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת טיפול במי נגר בכל שטח התכנית, באישור מהנדס/ת המועצה ולפי תכנית ניקוז מפורטת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. פיתוח מבנה ילווה בהתאמת השטח לאיגום והחדרה של מי נגר עפ"י הנחיות יועץ קרקע ובהתאם לנספח לאיכות הסביבה.</p> <p>3. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מלגות עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העליון בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. דרכים וחנייות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>1. השפכים מהמבנים הזמניים למגורים וממבני הקבע למגורים יחוברו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה זמני למגורים ולמבנה קבע למגורים, יהיה הצגת אופן ההתחברות של המבנה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 למבנה זמני למגורים ולמבנה קבע למגורים, יהיה ביצוע ההתחברות של המבנה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה למבני ציבור יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ד. אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. גז</p> <p>לכל בניין ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>שטח התכנית לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבניין, אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p>	
<p><b>דרכים</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים לא תותר הקמת בניין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה או בהתקנת מתקני דרך.</p> <p>ב. היתרים להתקנת שירותים בשטחי דרכים לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תיעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס/ת הועדה המקומית ומהרשות המוסמכת להתקנת השירות.</p> <p>ג. תאורת דרכים תאורת הדרכים תבוצע לפי הנחיות משרד התחבורה "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה ובאישור מהנדס/ת הרשות. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב. אין להתקין תאורת רחוב אם היא מהווה מכשול פיזי, ו/או מסתירה ראות ו/או מסנוורת.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>א. בתא השטח ביעוד מבני ציבור ובתא השטח ביעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות, תותר הצבת מבנים יבילים. במבנים היבילים יותר דיור זמני עבור משפחות שיתפנו מבתיהן בעקבות סלילת תשתיות. כביש 6 מזרחית לאיבטין.</p> <p>ב. המבנים היבילים יוצבו בהתאם לתכנית בניוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתחום שטח זה ניתן יהיה להציב עד 10 מבנים יבילים לדיור זמני ששטחם הכולל לא יעלה על 1200 מ"ר.</p> <p>ד. לאחר שיבנו בתי קבע במגרשים ביעוד מגורים הכלולים בתכנית, יפונו המבנים היבילים מתחום התכנית בהתאם לשלבויות הביצוע, כמפורט בסעיף 7 בתכנית זו.</p> <p>ה. שיקום השטח המופר</p> <p>לאחר שיבנו בתי הקבע במגרשים ביעוד מגורים ולאחר שיפונו המבנים היבילים, השטח המוגדר ביעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות יושב ליעודו המאושר ע"פ תכנית זב/79 - שצ"פ ותחול עליה יוזם התכנית חובה לבצע שיקום נופי של השטח בהתאם לתכנית פיתוח לביצוע שתכלול פרוט אזורי ואופי הגינון, הנטיעות והצמחיה בו. התכנית תערך ע"י אדרי' נוף.</p> <p>ו. לאחר שיבנו בתי הקבע במגרשים ביעוד מגורים ולאחר שיפונו המבנים היבילים, השטח המוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות יושב ליעודו המוצע ע"פ תכנית זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הצבת מבנים יבילים לשימוש של מגורים זמניים. לפרק זמן של שלוש שנים בלבד	הצבתם תותר לפרק זמן של שלוש שנים בלבד בסמכות הועדה המחוזית להאריך את מועד השימוש למגורים זמניים במבנים היבילים לשנתיים נוספות בלבד.
2	תנאי לאיכלוס מבנה זמני	הריסת המבנה הבלתי חוקי (הממוקם בתחום כביש 6) של מבקש היתר הבניה.
3	תנאי לאיכלוס מבנה קבע	פינוי והריסה של המבנה היביל של מבקש היתר הבניה.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**8. חתימות**

 תכנון זמין הדפסה 17	תאריך: 15/5/2014 חתימה: ועדה מקומית	שם: ועדה מקומית	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326
 תכנון זמין הדפסה 17	תאריך: 7.5.14 חתימה:	שם: עורך ראשי	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947
 תכנון זמין הדפסה 17	תאריך: מועצה איזורית זבולון חתימה:	שם: בבעלות מדינה	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101761	שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101761	שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101761



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17