

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0227389

ועדה מקומית "השטח"  
בנתניה  
3-09-2015

שטח חקלאי משקי בזכרון יעקב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
15.7.15  
 לאשר את התכנית

יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית  
17.10.15  
 תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0227389  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7032  
 ביום 5.5.15

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 06-10-2015  
 נותקבל  
 תיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
 תוכנית 353-0227389  
**החלטה להפקדה**  
 בישיבה מס' 768 מיום 6.7.14  
 תאריך 8.9.15  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 היום

הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון  
 תוכנית 353-0227389  
**החלטה לאישור**  
 בישיבה מס' 8915 מיום  
 תאריך 8.9.15  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

יוזם התכנית מגיש תכנית זו במטרה להסדיר סטטוטורית מתחם שבבעלותו המצוי בזכרון יעקב ואשר יועד לתכנית ש/1130 המאושרת לשטח חקלאי משקי.  
 האתר משמש לתפעול שטחי החקלאות אשר בבעלותו הכוללים כ-2000 דונם שטחים חקלאיים מעובדים.  
 בתחום האתר בנויים כ-2,300 מ"ר מבנים חקלאיים הכוללים בית אריזה, סככות חקלאיות ושרותים נלווים הדרושים לתפעול האתר.

השטחים המעובדים ע"י הדרי אפרים בע"מ בבקעת הנדיב, שהמבנים החקלאיים בתחום התכנית נועדו לשרת הם:

גוש 10225	חלקה 12
גוש 10230	חלקה 5
גוש 10212	חלקה 21
גוש 10230	חלקה 11
גוש 10138	חלקה 88
גוש 11334	חלקה 6
גוש 10137	חלקה 1
גוש 10168	חלקה 26
גוש 10228	חלקה 11
גוש 11721	חלקה 32
גוש 11334	חלקה 2, 1
גוש 11721	חלקה 30, 29
גוש 10229	חלקה 8
גוש 10230	חלקה 3
גוש 10213	חלקה 1
גוש 11300	חלקה 20
גוש 11707	חלקה 5
גוש 11277	חלקה 30
גוש 10227	חלקה 10
גוש 11721	חלקה 28, 27
גוש 10229	חלקה 8
גוש 11337	חלקה 19
גוש 10230	חלקה 4
גוש 10212	חלקה 22
גוש 11701	חלקה 16
גוש 10128	חלקה 2
גוש 10136	חלקה 29
גוש 10133	חלקה 104
גוש 10211	חלקה 20, 6
גוש 10164	חלקה 25, 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שטח תקלאי משקי בזכרון יעקב	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
353-0227389	מספר התכנית		
15.583 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
ליך	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון

197442 קואורדינאטה X

716935 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח הכלול בתכנית מצוי בדרום מזרח שטח השיפוט של זכרון יעקב, בתחום שטח המיועד לאזור חקלאי משקי ע"פ תכנית ש/1130 המאושרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

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
10227	מוסדר	חלק		8

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 1130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1130 ממשיכות לחול.	6314	354	03/11/2011



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרוינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			יצחק פרוינד			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:500	1	09/08/2015	יצחק פרוינד		09/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		09/08/2015	יצחק פרוינד		09/08/2015	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מניש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			הדרי אפרים בע"מ	זכרון יעקב האורנים (1)		12	04-6392640	04-6392640	mephraty@gmail.com

**הערה למניש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 20.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הדרי אפרים בע"מ	זכרון יעקב האורנים (1)		12	04-6392640	04-6392640	mephraty@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 20.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			הדרי אפרים בע"מ	זכרון יעקב האורנים (1)		12	04-6392640	04-6392640	mephraty@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 20.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 353-0227389 - שם התכנית: שטח חקלאי משקי בזכרון יעקב

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוץ/ תואר
iizhak@ifreund.co.il	04-8514455	04-8514999	145 N	דרך יפו	חופה	פרויגד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		יצחק פרויגד	עורך ראשי	מתכנן
Office@milikgol.co.il	04-6322072	04-6325454	N 27	שד רוטשילד (1)	חדרה	מודדי חדרה בע"מ	661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 3386.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

לאפשר הסדרת מתחם מבנים חקלאיים קיימים בשטח חקלאי משקי מאושר, בזכרון יעקב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת שטחי בניה והוראות בניה למבנים חקלאיים.

ב. פרוט השימושים המותרים במבנים אלו.

ג. קביעת הנחיות בנושא איכות סביבה הכוללים הנחיות בנושא שפכים, ריחות, מיכלי דלק, חומרי הדברה וכד.

ד. קביעת הנחיות לביצוע תשתיות.

ה. קביעת הנחיות בנוגע לניקוז.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

15.583

שטח התכנית בדונם

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
להריסה	קרקע חקלאית	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי משקי	15,583.13	100
סה"כ	15,583.13	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	15,583.13	100
סה"כ	15,583.13	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>קרקע חקלאית</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד לעיבודים חקלאיים, שטח פתוח ומבנים חקלאיים למיניהם כולל מבנים לקירוי צימחין כמפורט בסעיף 14 תכליות, בשטח חקלאי משקי בתכנית ש/1130 וכמפורט להלן:</p> <p>א. מבנה חקלאי לטיפול בתוצרת חקלאית - מבנה קבוע המיועד לטיפול ראשוני בתוצרת החקלאית של חלקות הבעלים, הכולל: מיון, בירור, שטיפה, אריזה, אחסון וקירור, באופן שקשור במישרין לעיבוד החקלאי.</p> <p>ב. סככת כלים חקלאיים - מבנה מקורה, המיועד לאחסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.</p> <p>ג. תא ניהול ובקרה - מבנה המיועד לבקרת בית אריזה הנמצא בסמוך.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ההוראות המפורטות בתכנית ש/1130 ביעוד חקלאי משקי, יחולו גם על תכנית זו.</p> <p>2. אזור הפריקה והטעינה יהיה פנוי ויאסר בו איחסון.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>בשטח הכלול בתכנית לא יותרו מגורים מסוג כלשהוא.</p> <p>סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>

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

קדמו	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח	יעד	
								סה"כ שטחי בניה	שטחי שרות			
5	4	3	3	1	8.75	15.3	15.3	2389	100 (1)	15583	1	קרקע חקלאית
										2289		
										עיקרי		
										מעל הבנייה הקובעת		
										גודל מגרש בלתי		
										גודל מגרש (מ"ר)		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עד 100 מ"ר עבור מנייד בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנית נוף ופיתוח</p> <p>1. לכל בקשה להיתר בניה, תצורף תכנית נוף ופיתוח כתנאי למתן היתר הבניה. התכנית תהיה בקני"מ 250:1.</p> <p>2. תכנית הנוף והפיתוח תכלול, בין היתר: פרטי גדר בגבול המתחם, רצועת גינון (לרבות סוגי צמחים ועצים), כניסות, סימון דרכים ושבילים ופרטי ביצוע של דרכים, משטחי פריקה וטעינה ואחסנת חומרי אריזה ומוצרים ארוזים, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, גובה ראש של כל האלמנטים הבנויים כולל גדרות, מתקני גז ומונים, קווי חשמל, מים וביוב, מתקנים ומכולות לאשפה ולפסולת, שערים ואמצעי תאורה.</p> <p>3. השטח לאחסון דשנים, חומרי הדברה וציוד קל יהיה מקורה ומוסתר מן העין.</p> <p>4. כחלק מתכנית הנוף, יושם דגש מיוחד על רצועת גינון בהיקף המתחם.</p> <p>5. יש להציג החזית, המבנים המתוכננים בחזיתות הכוללות את כל רוחב המגרש. כמו כן, יצורפו לתכנית רשימת חומרי גמר של סוגי אלמנטים בנויים וגידור וכן תכנית צמחיה, תכנית השקיה ורשימת צמחיה.</p> <p>6. חזית חמישית - גג המבנים החקלאיים יהיה משופע. לא יותרו מתקנים ו/או אחסון על הגג למעט דוד שמש וקולטים או התקנת מתקנים סולריים להפקת חשמל לשימוש עצמי ובלבד שהשלכותיהם הנופיות והחזותיות יהיו מועטות.</p> <p>ב. חומרי גמר וגידור</p> <p>1. ככלל הבניה תהיה מחומרים קלים שייקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>2. גדרות - במידה וידרש גידור, הגדרות והמעקות יעשו ממתכת כגדרות קלות ו"אזוריריות" (ולא גדרות אטומות) ולידן ישתלו גדרות חיות ו/או שיחים מטפסים. הגדרות יתוכננו באופן שישתלבו בסביבה.</p> <p>ג. שיקום בעזרת צמחיה</p> <p>1. רצועה מגוננת - תבוצע רצועה מגוננת ברוחב מינימאלי של 2.0 מ' בהיקף השטח המיועד לבניה ו/או לפיתוח. הרצועה תחופה באדמה פוריה, תשתל ותינטע לפי ההנחיות הבאות: הרצועה תגונן בצפיפות בשיחים, משתרעים ומטפסים גדולים ועצים. העצים ינטעו עץ אחד לכל 7 מ"א בממוצע.</p> <p>בצמוד ולאורך הגדרות ישתלו מטפסים.</p> <p>2. תכנית צמחיה - תצורף לבקשה להיתר.</p> <p>3. סוגי הצמחים - יהיו זהים, או בעלי אופי דומה, לצמחים המקומיים והמאפיינים את האזור.</p> <p>4. השתילה והנטיעה - יעשו על פי תכנית הצמחיה שתצורף להיתר.</p> <p>5. השקיה - כל שטחי הגינון יושקו ע"י מערכת השקיה ממוחשבת.</p> <p>6. שמירת עצים - בבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום המגרש, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. כמו כן תצוין כוונת התכנית לגביהם.</p> <p>יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט.</p>
6.2	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>

<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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 משמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>א. חדר קירור (כולל ארגז קירור ו/או ארון קירור) יהיה צמוד לבית האריזה או בתוכו. כאשר חדר הקירור נמצא מחוץ לבית האריזה יש להציבו על משטח בטון עם סככה להגנה בפני גשם ושמש.</p> <p>ב. מיכלי אחסון דלק: קיבולת מקסימלית של 1000 ליטר. יש להתקין את המיכל לפי התקן של משרד העבודה. מתחת למיכל תבנה מאצרה והיא תבלוט כך שמילוי המיכל יהיה מעליה. המאצרה תהיה מקורה ושטחה ייחשב כחלק משטחי הבניה המותרים. לא יותרו מתקני תדלוק ומיכלי תדלוק וכן מתקני טיפול בכלים חקלאים, לאור החשש מזיהום קרקע ומים ולאור קיומה של האפשרות לתדלוק בתחנות תדלוק באזור.</p> <p>ג. איחסון חומרי הדברה ודישון: חומרי הדברה ודישון יאוחסנו ויקורו לפי הנחיות האגף להגנת הצומח ועפ"י הנחיות ואישור היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה. מיקום אכסונם ושיטת האכסון יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה ובאופן שיוסותרו מן העין.</p> <p>ד. מתקני דישון וריסוס: ימוקמו בקרבת בתי הצמיחה על משטח בטון ויקורו בגגון. המתקן יהיה מצויד בכל החומרים והאביזרים הדרושים למניעת חדירה של חומרים רעילים למערכת מי השתיה, לפי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. טיפול וסילוק שאריות פסולת: יש להתקין מקום לריכוז ולהשמדה של שאריות ושל אריזות חומרי הדברה, של יריעות פלסטיות משומשות ושל פסולת אחרת.</p>	

<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	

6.4	חשמל
	<p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'           ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'           ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'           ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'           ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'           ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'           ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל           ח. ארון רשת - 1 מ'           ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'           ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	<p><b>נייהול מי נגר</b></p> <p>א. כל שטח בו מצויים חומרי פסולת יהיה מקורה.</p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ב. ניקוז השטח יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.</p> <p>ג. תכנון שטח חצר התפעול והמבנה החקלאי</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים לתוכם.</p> <p>ו. תהיה הפרדה מוחלטת בין נגר עילי למים ותשטיפים שמקורם בשטחים הפנימיים של המבנה עודפי מים ותשטיפים שמקורם בתוך המבנים, יוזרמו למתקן טיפול או אגירה באמצעות תעלות מתאימות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או אמצעים אחרים ובלבד שמים אלו לא יבואו במגע עם נגר עילי נקי.</p>	

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח לתכנית זו 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):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>- 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 סימוני רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</li> <li>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ul> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</li> <li>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ul>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות</p>	



<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. 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).</p> <p>ג. 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.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. השימושים וההוראות המפורטות בתכנית ש/1130 והמתיחסים ליעוד חקלאי משקי, יחולו גם על תכנית זו.</p> <p>ב. תנאי לדיון בהיתר בניה בועדה המקומית יהיה קבלת אישור בכתב ממושרד החקלאות לבקשה, והצגת נספח לבקשה, חתום ע"י משרד החקלאות, שיכלול התייחסות לנושאים הבאים האם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל, סוג הגידול או העיבוד החקלאי, היקף שטח העיבוד, מיקום המבנה ביתס למיקום שטחי העיבוד, התאמת הבקשה והמבנה המבוקש לצרכים החקלאיים, היקף, סוג ומיקום המבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש.</p> <p>על מבקש ההיתר לספק לועדה המקומית (בעת פתיחת תיק הבקשה להיתר) העתק נושא תאריך מפנייתו למשרד החקלאות.</p> <p>ג. לבקשה להיתר יצורף פירוט של החלקות והשטחים המעובדים אותם משרת המבנה החקלאי ותתקבל חו"ד הועדה החקלאית.</p> <p>ד. הגשת תכנית נוף ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לבית אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה יהיה התקנת תא שרותים וכיור, המחוברים למערכת הביוב הקיימת או פתרון ביוב אחר, כאמור בסעיף 6.7.ב.</p> <p>ו. אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. אישור תכנית סניטרית ופתרון ביוב כאמור בסעיף 6.7.ב.</p> <p>ח. במקרים בהם ידרשו בלוני גז, אם לצורך קרור ואם לצורך הבחלה, יצוין בבקשה להיתר בניה מיקומם וכן פרטי ההגנה עליהם וסגירתם. בבקשות להיתר בניה לבתי הבחלה תוגדר מראש ותסומן בתשריט הנקודה לפליטת הגז.</p> <p>ט. בכל הבקשות להיתר בניה בהן בשטח כבר קיימת פעילות חקלאית ומבנים, יוצג כל מכלול השטח, לרבות מבנים ומתקנים קיימים, דרכי גישה, גידור, שערים וכו'.</p>	

<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>י. בהיתר הבניה יוצג תכנון תאורת המבנה והחצר באופן המינימלי הנדרש.</p> <p>יא. בהיתר הבניה למבנה חקלאי יקבעו פרטי השימוש המבוקש במבנה. מבנה שאינו משמש לשימוש כפי שנקבע בהיתר, ייהרס.</p> <p>יב. כל שינוי בשימוש ו/או שינוי במבנה ותוספת בניה מחייב היתר חדש ואישור מחודש של משרד החקלאות ע"פ הוראות התכנית.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטחים המפורטים להלן הוא קבלת אישור הוולמ"ב לבקשה להיתר, ובהתאם לתנאים שייקבעו על ידה משיקולים ביטחוניים או בטיחותיים.</p> <p>הוולמ"ב תדון ותחליט בבקשה להיתר תוך 90 יום מהמועד שבו הוגשה לה הבקשה. במקביל להעברת הבקשה לוולמ"ב, העתק מהבקשה יועבר גם לנציג משרד הביטחון, על מנת שיוכל לחוות דעתו לוולמ"ב.</p> <p>במידת הצורך וככל שאין מניעה ביטחונית לכך, יוזמן מבקש ההיתר להציג את עמדתו בפני הוולמ"ב.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרה של אזור פריקה וטעינה בתחום המגרש.</p>

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. אספקת מים</p> <p>אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית. במקרים מיוחדים יותר פתרון מקומי באישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ישולם כחוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית - שנה

**.8 חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הדרי אפרים בע"מ 510199557		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הדרי אפרים בע"מ 510199557		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הדרי אפרים בע"מ 510199557		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947		

