

3000265689-1

תכנית מס': 301-0140814 - שם התכנית: אזור מגורים בחוואלד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0140814

אזור מגורים בחוואלד

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
09-11-2015
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון וחבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
16-9-15
לאשר את התכנית
17-11-15
תאריך
י"ד תשרי ה'תשע"ה

הודעה על אישור תכנית מס' _____
מסמך בילקוט הפרסומים מס' _____
גיוס _____

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

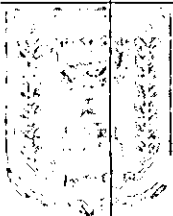
ממונה על מקו חיפה

דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית זבולון יוזמת התכנית במטרה להסדיר חלוקת שטחי המגורים שאושרו במסגרת תכנית תמ"מ/2/6 - זב/125 ולהרחיב אזור המגורים על מנת לפתור בעיות בתשלומי האיוון שנדרשו ע"פ התכניות המאושרות הקודמות.



תכנית זמין
מונה הדפסה 19



תכנית זמין
מונה הדפסה 19



תכנית זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 301-0140814

שטח התכנית	22.197 דונם
------------	-------------

מהדורות	שלב
---------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי זבולון

קואורדינאטה X 212953

קואורדינאטה Y 741497

1.5.2 תיאור מקום

השטח הכלול בתכנית חל על חלקו הדרומי של כפר חוואלד.

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
10381	מוסדר	חלק		36, 82, 113, 144, 149-150
10389	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

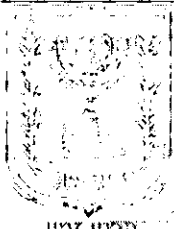
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
זב/125 ג	30, 3, 1
תממ/6	יא, כא

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



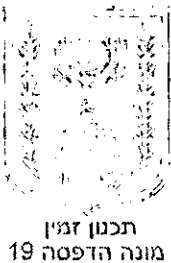
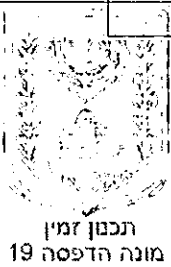
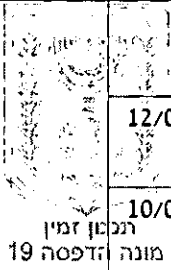
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 6	פירוט	שינוי יעודי קרקע והוראות בניה	4531		12/06/1997
ג/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
מק/ זב/ 125 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ זב/ 125 / א. הוראות תכנית מק/ זב/ 125 / א תחולנה על תכנית זו.	4819	1062	09/11/1999
זב/ 125 / ג	שינוי	שינוי יעודי קרקע והוראות בניה	5640	1975	13/03/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן				אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			אריאל פרוינד			1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		08/10/2015		משה לנר	06/09/2015	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08/10/2015		אריאל פרוינד	08/10/2015		1:500	מנחה	בינוי
לא		08/10/2015		משה לנר	06/09/2015	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08/10/2015		אופיר מורם	08/10/2015		1:500	מנחה	תנועה
לא		08/10/2015		אריאל פרוינד	08/10/2015		1:1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמן
מונה הדפסה 19

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי (1)		(1)		04-8478111	04-8478134	

תמונת זמין
מונה הדפסה 19

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע כפר מכבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478111	04-8478134	

תמונת זמין
מונה הדפסה 19

(1) כתובת: דואר נע כפר מכבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	חיפה	שד הפליים	N 15	04-8630860	04-8630970	
בבעלות רשות מקומית			האזורית זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478111	04-8478134	

תמונת זמין
מונה הדפסה 19

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים

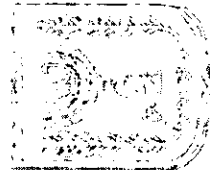
(1) כתובת: דואר נע כפר מכבי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
anik@ifreund.co.il	04-8514455	04-8514999	145	דרך יפו	חיפה	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		אריאל פרוינד	עורך ראשי	מתכנן
Moshe@lane תכנון זמין lanarch.co.il	04-8577441	04-8577439	2	יוזמה	טירת כרמל	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	80669	משה לנר	סוקר עצים	אדריכל/אג רונום
offirma@net vision.net.il	04-6715563	04-6715563		השומר	טבריה	י.א.ח. מרום הנדסה בע"מ	116191	אופיר מרום	יועץ תחבורה	מהנדס
modeday@ne tvision.net.il	04-9931277	04-9835292	16	שד ארלוזורוב	עפולה	מודדי טבעון בע"מ	640	משה מרין	מודד	מודד מוסמך



תכנון זמין
19/08/2015



תכנון זמין
19/08/2015

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
19 הדפסה

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

חלוקת שטחי מגורים קיימים ותוספת שטחי מגורים בחוואלד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע משטח חקלאי ומשטח למבני ציבור לאזור מגורים אי ולדרכים.
- ב. קביעת מערכת דרכים וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת והמאושרת.
- ג. קביעת מגרשים ונגישות אליהם בתחום אזור מגורים מאושר.
- ד. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

22.197

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	72	+32	104		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	9,099	+4,450	13,549		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	51,50
דרך משולבת	60
מגורים א'	33 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	24 - 16,13 - 3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	50
מבנה להריסה	דרך משולבת	60
מבנה להריסה	מגורים א'	32 - 30,28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,851.26	12.85
מבנים ומוסדות ציבור	972	4.38
מגורים א'	12,133.11	54.66
קרקע חקלאית	6,240.85	28.12
סה"כ	22,197.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,667.51	12.02
דרך משולבת	1,463.66	6.59
מגורים א'	18,066.05	81.39
סה"כ	22,197.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
		מיועד למבני מגורים, מבני עזר וחניה.
	4.1.2	הוראות
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>א. מבנה עזר - יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווח האחורי בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה.</p> <p>3. בקיר המבנה הסמוך לגבול המגרש לא יהיו פתחים.</p> <p>4. ניקוז גג המבנה יהיה לתחום המגרש.</p> <p>5. הצורה הארכיטקטונית של המבנה תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.</p> <p>ב. מבנה חניה - יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווחים הקידמי והצידי בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר ליחיד.</p> <p>2. המבנה יעמוד בתנאים 2-5 שבסעיף א' - מבנה עזר שלעיל.</p> <p>ג. קיר משותף - יותר לאורך גבול צדדי של המגרש אם תושג הסכמת בעלי הזכויות בקרקע משני צידי הגבול, בתנאי שיערך תכנון משותף לשני המבנים שיאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי שלא תהיה פגיעה בזכויות מעבר כתוצאה מבניית הקיר.</p>		
	ב	השלמת מגרשים
		תא שטח מס' 29 יצורף למגרש הגובל בו מצפון - מגרש מס' 18 בתכנית זב/125.ג.
	4.2	דרך מאושרת
	4.2.1	שימושים
		מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות תת-קרקעיות.
	4.2.2	הוראות
	4.3	דרך משולבת
	4.3.1	שימושים
		מיועד למעבר הולכי רגל, כלי רכב, ריהוט רחוב, גינון, ותשתיות תת-קרקעיות.
	4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מונא שטח)	מספר יחיד/ מספר יחידים	צפיפות יחיד/ לזונס	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
									קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
מגורים א'	33-2	(1) 450	(2) 30	35	(4) 104	(5) 6	12	(6) 4	3	3	4	5
			75%									(3) 16670
		גודל מגרש מוצע	מעל הכניסה הקובעת									
			שירות									
			סה"כ שטחי בניה									

מונה הדפסה 19

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:

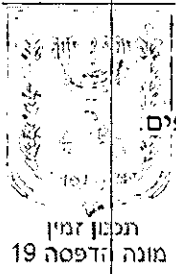
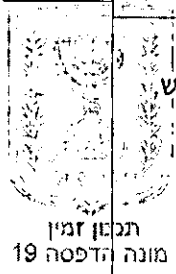
- (1) למעט מגרש 29 שישימש להשלמת מגרש גובל מאושר (ראה סעיף 4.1.2.ב. שלעיל).
- (2) 30 מ"ר לכל יחיד, עבור מבני עזר ותניה, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 4.1.2 בתכנית זו.
- (3) במ"ר ובכל מגרשי המגורים יחד.
- (4) בכל מגרשי המגורים יחד.
- (5) 6 יחיד לזונס. כמו כן במגרש שגודלו 450-500 מ"ר תותר בניה של 3 יחיד.
- (6) כולל קומת עמודים.



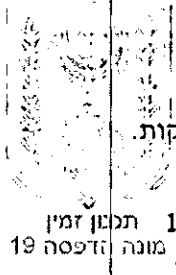
תכנון זמין
 מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. כללי היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש בלוני גז וכו'.</p> <p>ב. תוספות בניה וחיזוקים תוספות הבניה והאלמנטים לחיזוק המבנים יבוצעו בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 וכמפורט בהוראות סעיף 6.7 שלהלן. ביצוע תוספות הבניה והאלמנטים הנ"ל יעשו באופן שישמרו על אופיו העיצובי של המבנה הקיים.</p> <p>ג. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>ד. צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ה. מיכלי גז ודלק יתרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ו. גגות התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. תותר הקמת מערכות פוטוולטאיות ע"ג הגגות.</p>



6.2	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על-ידי היזם 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 שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>



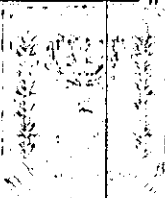
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.5 הוראות פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תכניות פיתוח הכוללות תכנית לעבודות עפר, יראו כיצד יצומצמו במידה המירבית כמויות שפכי המילוי והחציבה לאורך הקירות התומכים. שטחים שיפגעו במהלך העבודה ישוקמו בהתאם לתכנית לשיקום נוי 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. בגבול התכנית עם השטחים הפתוחים ידרש פיקוח רטי"ג למניעת זליגה של עבודות העפר מעבר לגבול התכנית בעת ביצוע עבודות הבניה בשטח. ד. התאורה בגבול התכנית עם השטחים הפתוחים תהיה לכיוון השטח הבנוי ותתוכנן בתאום עם רטי"ג וע"פ מסמך מדיניות התאורה של רטי"ג.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - 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. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

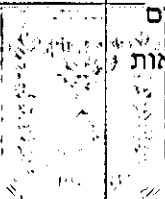
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.7	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

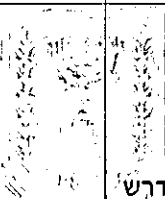


תנ"ן זמין מונה 19

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח שמירה על עצים בוגרים, 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"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה 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. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחושב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



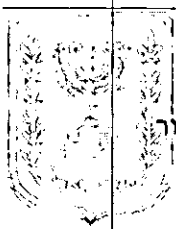
תנ"ן זמין מונה 19



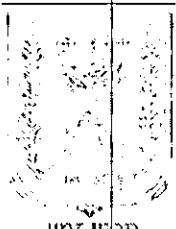
תנ"ן זמין מונה 19

6.9	פסולת בניין
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל</p>

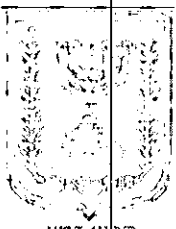
<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין: א. שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>- בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה למבני המגורים בתאי שטח 25-33 בשטח הדרומי - מזרחי של התכנית יהיה סלילת כביש מסי 2.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>א. כללי</p> <p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה האזורית.</p> <p>לא תנתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>ג. מים</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.11</p>



תכנית זמין
הדפסה 19

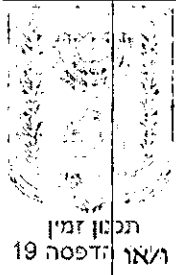


תכנית זמין
מונה
הדפסה 19



תכנית זמין
מונה
הדפסה 19

6.11	תשתיות
	<p>ה. תקשורת מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מקלטים/מרחב מוגן כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ! תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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</p>



6.11	תשתיות
	קבלת אישור מחברת החשמל.
	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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.12	זיקת הנאה
	בתחום תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1 בהוראות תכנית זו וכמסומן בתשריט יעודי הקרקע, תרשם זיקת הנאה למעבר ברכב, על מנת להבטיח הנגישות לכל המגרשים הגובלים.

6.13	מבנים חריגים
	בנייני מגורים הקיימים באזורים המיועדים למגורים אך חורגים למרווחי הבניה המותרים לא יחשבו כבניינים חורגים, אך כל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.

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

6.15	הריסות ופינויים
	המבנים / קירות בנויים המסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה / סלילה במגרשים הרלוונטים או כתנאי להיתר לסלילת / הרחבת דרכים מס' 2 ו-5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326	ועדה מקומית	8.11.15
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326	ועדה מקומית	8.11.15
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רמ"י 500101761	בבעלות מדינה	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	המועצה האזורית זבולון 501500326	בבעלות רשות מקומית	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	עורך ראשי	29.10.15

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
זבולון
תכנית מס' 301-0140814
נידונה בשיבתה מס' 105 מתאריך 08/05/14
הועברה לעדה המתחזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה.
מחננס הועדה
שם ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס'. 301-0140814
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 7047
מיום 28/5/15
עמ. 6093