

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0125955

שטח למבנים ומוסדות ציבור בכפר ביאליק

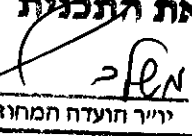
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
22-11-2015
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
19.10.15
לאשר את התכנית

תאריך 8.12.15
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 301-0125955
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7065
ביום 28.6.15

ידעה על אישור תכנית מס' 301-0125955
ורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7178
ביום 30/10/15

דברי הסבר לתכנית

אגודת אקים והמועצה האזורית זבולון, יוזמות התכנית במטרה לאפשר פיתוח מתחם שיכיל מוסד של אקים ומבני ציבור נוספים של המועצה האזורית בתחום כפר ביאליק.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח למבנים ומוסדות ציבור בכפר ביאליק	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
301-0125955	מספר התכנית		
21.71 דונם	שטח התכנית		1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית	להפקיד את התכנית		
ל"ר	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 זבולון
 קואורדינאטה X 208210
 קואורדינאטה Y 747220

1.5.2 תיאור מקום הקרקע נמצאת בכפר ביאליק דרומית לדרך אושה, בצמוד ומזרח לתוואי נחל הגדורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ביאליק	אושה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11561	מוסדר	חלק		73
11590	מוסדר	חלק		218
11839	מוסדר	חלק	69	52

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

קרית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
זב/ 71	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 71 ממשיכות לחול.	3616	1302	31/01/1989
זב/ מק/ 71 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ מק/ 71 / 1 ממשיכות לחול.	6146	409	14/10/2010

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				אריאל פרוינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אריאל פרוינד			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
חשמל	מנחה		19	21/05/2014	משה נצר		30/10/2014	סקר סיכונים מקו המתח העליון-חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה		8	26/10/2014	גיל שגיא		18/12/2014		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		9	19/04/2015	אמיר בלום		22/04/2015		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	22/10/2015	אריאל פרוינד		24/10/2015		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	22/10/2015	גיל שגיא		24/10/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	22/10/2015	אמיר בלום		24/10/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/10/2015	רן זלברשטיין		24/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		22/10/2015	פרוינד אריאל		24/10/2015	גליון 1:	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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	
	פרטי	מיכאל אורון		אקים חיפה - אגודה לקימום אנשים עם מוגבלות (ע"ר)	חיפה	מסדה (2)	6	04-8679352	04-8625985	omicha@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

(2) כתובת: ת.ד. 4546.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	
פרטי	מיכאל אורון		אקים חיפה - אגודה לקימום אנשים עם מוגבלות (ע"ר)	חיפה	מסדה (2)	6	04-8679352	04-8625985	omicha@bezeqint.net

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

(2) כתובת: ת.ד. 4546.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8630970	04-8630860	15 א	שד הפליים	חיפה	ממ"י			בבעלות מדינה
ShimonaA@kkl.org.il	04-8470268	04-8470307	30	הגליל (1)	קרית ביאליק	קרן קיימת לישראל			בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 45 קריית חיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
arik@ifreund.co.il	04-8514455	04-8514999	145 א	דרך יפו	חיפה	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		אריאל פרוינד	עורך ראשי	מתכנן
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	40289	אמיר בלום	אגרונום	אדריכל
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	40289	אמיר בלום	יועץ נופי	אדריכל
ran@amymetom.co.il	04-8681112	04-8681111	3	יבנה	חיפה	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	103099	רן זלברשטיין	יועץ תחבורה	מהנדס
modeday@netvision.net.il	04-9931277	04-9835292	16	שד ארלוזורוב	עפולה	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	640	משה מרין	מודד	מודד מוסמך

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	משה נצר		משה נצר - הנדסת תאימות ובטיחות בע"מ	חיפה	שד הנדיב	9	04-8347186	04-8346724	netzerm@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handa si.co.il

(1) כתובת: ד.נ. שרון 45840.

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 הקמת מוסד של אקים ומבני ציבור נוספים של המועצה האזורית זבולון בתחומי כפר ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי ומדרך למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת השימושים המותרים באתר.

ג. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.

ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

ה. קביעת הוראות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	21.71
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחים למטרות עיקריות	13,025		+13,025		מ"ר	מבני ציבור (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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	2
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,383.46	24.80
שטח חקלאי	16,327.23	75.20
סה"כ	21,710.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,752.68	8.07
מבנים ומוסדות ציבור	16,488.55	75.95
שטח ציבורי פתוח	3,469.46	15.98
סה"כ	21,710.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד למוסדות קהילתיים, תרבות ובריאות, מבני חינוך, מרכזי יום ומרכזי חינוך לבעלי מוגבלויות (מוסדות אקייים ואהבה), לרבות פנימייה עבורם.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים ציבוריים משולבים ומעורבים, במטרה לאפשר ציפוף וניצול מירבי של שטחים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p> <p>בתחום האתר לא יותרו מבנים ושימושים בעלי דרישות סניטריות שעלולות להוות מטרד סביבתי.</p>
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>החניה לאורך נחל הגדורה תהיה פתוחה לציבור ולא תגודר.</p>
ב	קווי בנין
	<p>במרחק של 22 מ' מציר קו המתח העליון, כמסומן בתשריט, לא יותר כל שימוש המיועד לשהיה ממושכת, לרבות מבנים וגני משחקים.</p> <p>יותרו שימושים לחניה בלבד.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינון ופיתוח נופי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (4)	5	12 (3)	5	1	3 (2)	13	55	174	75 (1)	6	20	73	750	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לחלק תא שטח מס' 1 למגרשים, לצורך הקצאה לצרכים השונים, אך בכל מקרה אחוזי הבניה יחושבו מסה"כ תא שטח מס' 1

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עבור חניה תת קרקעית, חדרי מכוונות וכדומה.
- (2) כולל עליית גג.
- (3) ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2.ב.
- (4) צמוני.

6. הוראות נוספות	
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לפני הוצאת היתר בניה יאושר, ע"י הועדה המקומית, תשריט בינוי ופיתוח לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר. תשריט הבינוי והפיתוח יערך בקנה מידה 1:250 ויכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית. תשריט הבינוי יערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית, על פי כל דין.</p>
6.4	חלוקה ו/או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום שיגדיר מגרשים בהתאם לשימושים שיבוקשו בהיתר.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר בשטחים ציבוריים המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב.1. ניתן בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - 2 מ' תייל מבודד (תאם על עמוד) 0.3 מ' תייל מבודד צמוד למבנה

6.5	חשמל
	<p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' תיל חשוף או מצופה</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2 מ' כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 22 מ'</p> <p>6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35 מ'</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת 1 מ'</p> <p>11. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים / קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום זיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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.

6.6	ניהול מי נגר
	<p>- התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</p> <p>- במסגרת בקשות להתרי בניה בתחומי התכנית תוכן תכנית פיתוח שתכלול הפניית הנגר לשטחי השימור. לחילופין ניתן יהיה להקטין את שטחי השימור ע"י בורות חלחול בכמות מספקת לקליטת הנגר העילי הנוצר בתחום המגרש ובעומק שיבטיח כושר חידור מירבי בהתאם לדו"ח סקר קרקע שיבוצע באתר.</p> <p>- מי מרזבים לא יופנו לכבישים או לשטחים מרוצפים, אלא לשטחי גינון.</p> <p>- כל עבודות הניקוז יבוצעו בתאום עם רשות ניקוז קישון.</p> <p>ב. שטחי שימור / ניהול נגר</p> <p>- שטחים אלה, כמסומן בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, יתוכננו במטרה לקטום את גל הנגר, להשייט המים ולהחדרה.</p> <p>- השטח יתוכנן כך שגובה מים מירבי בעת אירוע גשם - 25 ס"מ.</p> <p>- לכל שטח ניהול נגר תוכן בשלב התכנון המפורט תכנית אדריכלית הכוללת שילוב אמצעי השהייה והחדרה. בין היתר ישולבו - תעלת חלחול, בורות חלחול, הפרעות לזרימה.</p> <p>- שטחי שימור וניהול הנגר יהיו שטחים מגוננים בשילוב של דשאים ושיחים.</p> <p>- בתכנון השטח ניתן לנצל עד 15% מכל שטח לשטחים אטומים כגון: שבילים ופינות ישיבה.</p> <p>בשטחי ניהול נגר לא תותר בניית מבני קבע.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות</p> <p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>- ניקוז כבישים ומדרכות בתחום התכנית יהיה ניקוז עילי, לפי כיווני הניקוז שסומנו בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>ד. תכנון שטחים פתוחים:</p> <p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>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):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- 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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
6.8	<p>פסולת בניין</p>
	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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 הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר 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 לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש 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>
6.9	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה.</p>

6.9	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע בפועל של שיכול פאזות בקו המתח העליון המזרחי, עריכת סקר קרינה מעודכן וביצוע אמצעים נוספים להפחתת רמות הקרינה במידת הצורך ובהתאם לממצאי הסקר.</p> <p>במידה ולא יבוצעו מיוגונים נוספים להפחתת רמות הקרינה, ככל שידרשו, קו הבנין מציר קו המתח העליון המזרחי יורחק בהתאם.</p>
6.10	<p>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 לבנינים בשטח התכנית תעשה ממערכת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ד. ניקוז</p> <p>1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. מפלס פיתוח מינימלי יהיה $+3.70$ מעל פני הים, כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור תכניות מפורטות לביצוע פרט הניקוז במוצא לנחל הגדורה, עם רשות הניקוז קישון.</p> <p>ה. תקשורת</p> <p>מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מקלטים/מרחב מוגן</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p>
6.11	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים / קירות בנויים המסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הרלוונטים.</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
7.1	<p>שלבי ביצוע</p>
7.2	<p>מימוש התכנית</p>

מסמך זה נכנס לתוקף
ב- 19/10/2015
עמוד 19 מתוך 20 - מונה תדפיס הוראות: 21

מסמך זה נכנס לתוקף
ב- 19/10/2015
עמוד 19 מתוך 20 - מונה תדפיס הוראות: 21

מסמך זה נכנס לתוקף
ב- 19/10/2015
עמוד 19 מתוך 20 - מונה תדפיס הוראות: 21

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: המועצה האזורית זבולון 501500326	סוג: רשות מקומית	תאריך: 16.11.15 חתימה: [Signature]
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אקים חיפה - אגודה לקימום אנשים עם מוגבלות (ע"ר) 580002335	סוג: מיכאל אורון	תאריך: 10.11.15 חתימה: [Signature]
זים	שם ומספר תאגיד: המועצה האזורית זבולון 501500326	סוג: רשות מקומית	תאריך: 16.11.15 חתימה: [Signature]
זים	שם ומספר תאגיד: אקים חיפה - אגודה לקימום אנשים עם מוגבלות (ע"ר) 580002335	סוג: מיכאל אורון	תאריך: 10.11.15 חתימה: [Signature]
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ממ"י 5012222	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	סוג: עורך ראשי	תאריך: 2.11.15 חתימה: [Signature]

אגודה לקימום אנשים עם מוגבלות
שכלית התפתחותית (ע"ר)
מספר עמותה: 580002335

אקים חיפה

חוק התכנון והבנייה תשס"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
זבולון
התאגדות: 501-025955
נידונה בשינוי של 198 מתוק 20.06.15
הועברה לועדה תכנון ולבנייה של המל"ח להפקדה.
קטב ראש הוועדה
מחנך ועדה