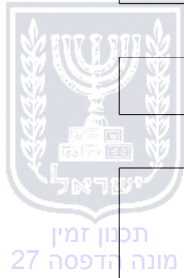


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0435065

מתחם שטחי ציבור ליד צומת העמקים



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית זבולון מבקשת להסדיר ולאפשר המשך פיתוח של מתחם הפעילות הקיים בסמוך לצומת העמקים, הכולל את: בית המעצר קישון ומתחם המועצה האזורית המשמש לטיפול וחניית רכבי המועצה ואתר עתיקות.

הני"ל נעשה תוך התבססות על פתרונות הנגישות שאושרו במסגרת תמ"א 3/א/31, תת"ל 13/6,2 ותת"ל 13/6,2 ה'.

בתחום התכנית ערכי נוף ומורשת הכוללים עצים בוגרים וצמחיה עשירה, אתר עתיקות וכן מבנים היסטוריים בהם משטרת הטיגארט ומבנים בריטיים.

התכנית מסדירה את הבניה הקיימת בתחומה בהיקף של כ-8,100 מ"ר ומוסיפה בניה בהיקף של 9,530 מ"ר, על מנת לשפר ולהיטיב את תנאי הכליאה הקיימים היום בבית המעצר ותביא לשיפור רמת הבטיחות והשרות לציבור המבקרים והעובדים בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם שטחי ציבור ליד צומת העמקים

מספר התכנית 301-0435065

1.2 שטח התכנית 53.982 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

זבולון	מרחב תכנון מקומי
208819	קואורדינאטה X
737006	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפונית מערבית לצומת העמקים

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
17172	מוסדר	חלק		20-22, 36, 40

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



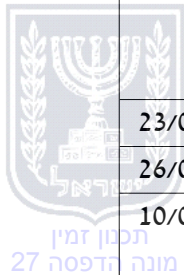
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568		כפיפות	תמא/ 18 / 4
26/05/2014	5784	6809		כפיפות	תתל/ 2 / 6 / 13 / ה
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
17/04/2005	2408	5391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 175 ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 175



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 5 לחוות דעת סביבתית	07/06/2016	רלי פרנגלר	05/01/2015	1		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		05/07/2017	רלי פרנגלר	16/03/2017	37		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		05/07/2017	גיל שגיא	25/04/2017	8		מנחה	ניקוז
לא		05/03/2018	דוד אלחנתי	05/03/2018	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12/03/2018	רות בן זינו	04/03/2018		1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא		12/04/2017	גיל שגיא	05/04/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		12/03/2018	דוד אלחנתי	11/03/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		19/06/2017	אריאל פרוינד	09/03/2017		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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		מועצה אזורית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל פרוינד		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999		arik@ifreund.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

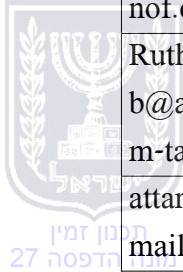


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רות בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	Ruth- b@amymeto m-ta.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי עטר	710	עמי עטר	קרית ים	שד ירושלים	53 א	04-8758077	04-8758077	attarami1@g mail.com
מתכנתת	יועץ סביבתי	רלי פרנגלר	8700	רלי פרנגלר ייעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים סביבתיים	רעננה	חנקין	44	09-7464540		relly04@beze qint.net
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(2)		09-7639119	09-7493799	main@handa si.co.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: קיבוץ איל.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

הסדרת מתחם פעילויות קיימות בסמוך לצומת העמקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ביעודי קרקע.

ב. הסדרת שימושים קיימים.

ג. תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות והגבלות לפיתוח השטח.

ד. הקלה בקו בנין מרצועת מסילת ברזל.

ה. קביעת שטח עתיקות באתר עתיקות והנחיות בענייניו.

ו. קביעת מבנים לשימור והנחיות בעניינם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	12
דרך מוצעת	9, 8
חניון	7
מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	6, 5
קרקע חקלאית	13
שטח ציבורי פתוח	15, 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
בלוק תחנת תדלוק	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	12
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	13
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
חניה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	6, 5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	12
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	9, 8
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	7
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	6, 5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	13
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	15, 14
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	12
תחום השפעה	דרך מוצעת	9
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
תחום השפעה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	6
תחום השפעה	קרקע חקלאית	13
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	15, 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.45	3,479.37	אתר לבנין ציבורי
0.17	92.2	דרך ו/או טיפול נופי
0.32	170.11	דרך מאושרת
93.07	50,240.55	קרקע חקלאית
100	53,982.23	סה"כ

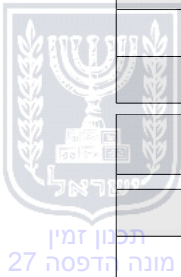
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.93	1,040.75	דרך ו/או טיפול נופי
1.73	935.19	דרך מוצעת
9.54	5,149.76	חניון
46.72	25,218.13	מבנים ומוסדות ציבור
4.35	2,350.1	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
6.04	3,259.86	קרקע חקלאית
29.69	16,028.44	שטח ציבורי פתוח
100	53,982.23	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 2 - מיועד למחסנים, משרדים, מוסך לרכבי המועצה, שטח תפעולי וחניה לרכבי המועצה האזורית, חניון לתחבורה ציבורית. כמו כן יותר שימוש זמני לתחנת תדלוק לצריכה עצמית בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 א. שלהלן.</p> <p>תא שטח מס' 3 - מיועד למבני בית המעצר קישון הקיים, לרבות כל המתקנים הנלווים. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת בכפוף להוראות תמ"א/35.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. התחנה תעמוד בהוראות תמ"א 4/18.</p> <p>2. תחנת התדלוק תעמוד בדרישות וההנחיות המעודכנות להקמת תחנת תדלוק של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יותקנו בתחנה מערכות מישוב אדים 1 STAGE ו- 2 STAGE.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>5. תנאי לכל עבודה בתא שטח 2, כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתר עבודה לתשתיות בתחום תא שטח מס' 2, יהיה ביצוע סקר היסטורי וסקר קרקע או סקר גז קרקע לענין המוסך ותחנת התדלוק הקיימים במתחם, הגשת תכנית טיפול / פינוי הקרקע המזוהמת, הכול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הסתיים הטיפול ופינוי הקרקע, בכל תא השטח, ולמשרד אין דרישות נוספות לטיפול בקרקע.</p> <p>7. תחנת התדלוק הינה לצריכה עצמית בלבד וכפופה לכל הוראת התמ"א ביחס לתחנות תדלוק מסוג זה. בתחום רדיוס ההשפעה (כמסומן בתשריט תכנית זו) לא יותרו השימושים כמפורט בסעיף 15.1 לתמ"א 4/18.</p> <p>כל שינוי במיקומה של תחנת התדלוק יהיה חייב בשמירת המרחקים משימושים רגישים כמפורט בתמ"א.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>בתאי שטח 2 ו-3 קיימים מבנים לשימור ראה סעיף 6.6 שלהלן</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד לעיבוד חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יותר שימוש זמני לחניית אוטובוסים לטובת המועצה האזורית זבולון.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון, פיתוח סביבתי, נטיעות ומעבר תשתיות תת-קרקעיות בלבד.
4.3.2	הוראות
א	עתיקות בתא שטח 14, המסומן כשטח עתיקות, תנאי לפיתוח, ביצוע חפירות ארכיאולוגיות והצגת ממצאי החפירות, ביצוע עבודות שימור העתיקות, יהיה הכנת נספח נוף ומורשת שיתייחס לנכסי הנוף והמורשת במקום, לאתרי העתיקות, ולאתרים היסטוריים ונופיים, והכל בתאום עם רשות העתיקות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך מוצעת שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	דרך ו/או טיפול נופי מיועד לטיפול נופי בצידי הדרך.
4.5.2	הוראות
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חניון המיועד לחניית כלי רכב.
4.6.2	הוראות
א	חניה א. החניה תהיה מגוננת ויינטעו עצים לפי מפתח של עץ לכל 4-8 חניות. כמו כן יישמרו מספר רב ככל הניתן של עצים קיימים ובהתאם לנספח עצים בוגרים המחייב המצורף לתכנית זו. ב. תא שטח מס' 7 יהיה חניה ציבורית וישמש את באי בית המעצר קישון ואת המחנה הצבאי הגובל. בתכנון המפורט לביצוע של שטח החניה, תבוצע הפרדה בין חניות שב"ס לחניות צה"ל.
4.7	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.7.1	שימושים
	תא שטח מס' 5 - חניון המיועד לחניית כלי רכב ובו יותרו מבנים המשמשים למערך הכניסה והבידוק של בית המעצר קישון. תא שטח מס' 6 - חניון המיועד לחניית כלי רכב. בתא שטח זה לא יותר להקים מבני קבע. ניתן יהיה להציב מבנים יבילים בלבד.
4.7.2	הוראות
א	חניה א. החניה תהיה מגוננת ויינטעו עצים לפי מפתח של עץ לכל 4-8 חניות. כמו כן בתאי שטח 5 ו-6 יישמרו מספר רב ככל הניתן של עצים קיימים ובהתאם לנספח עצים



מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4.7
<p>בוגרים המחייב המצורף לתכנית זו. בתחום החניון בתא שטח מס' 6 תוסף רצועת גינון כלפי השטח הציבורי הפתוח (תא שטח 14). ב. תא שטח מס' 6 ישמש את עובדי מבני הציבור הגובלים בלבד (חניית סגל בית המעצר ועובדי המועצה האזורית). יותר לגדר חניה זו. ג. היתר להצבת מבנים יבילים בתא שטח מס' 6 יכלול פתרונות תשתית מים, חשמל, ביוב והסדר חניה זמניים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
3	3	3	3	2	5 (2)	7	630		630 (1)	6000	2	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	5 (4)	18	86.6	16500	2500	14000 (3)	18000	3	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	1	4	60	500		500 (5)	850	5	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	

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) כולל מבנים קיימים.
- (2) 5 מ' למשרדים ו- 8 מ' למוסד.
- (3) כולל מבנים קיימים (ששטחם כ- 7,500 מ"ר). מתוך סך שטחי הבניה יוקצו 2000 מ"ר לטובת מערכת הביטחון.
- (4) על גג המבנים יותרו מתקנים טכניים ומגדלי תצפית שלא יספרו במנין הקומות
- (5) לא תתאפשר תוספת קומות ו/או מתקנים טכניים או כל בניה אחרת מעל מבנה הטיגארט הקיים.
- (5) כולל מבנים קיימים (ששטחם כ- 100 מ"ר).





6. הוראות נוספות


<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. כללי היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, מתלי כביסה, דודי שמש, בלוני גז וכו', להוציא מבנים לשימור, בהם יתבצעו עבודות אלה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ולהמלצות שיינתנו בו, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>ג. גגות בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות.</p> <p>ד. צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות אחרות. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים</p> <p>ה. מיכלי גז ודלק מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים, שאינו מבנה לשימור.</p> <p>כל התערבות במבנה לשימור, תוספת בניה, הרחבת המבנה, שינויים פנימיים וכד' יחויבו בהכנת תכנית בינוי על תא שטח שלם. ותנתן התיחסות לנושא השימור כמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27537/0 "עסאפנה, ח(צפון)" י"פ: 4918 עמ" 4738 מיום: 11/09/2000: 2324/0 "עסאפנה, ח" י"פ: 4444 עמ" 30 יום: 19/09/16 וזונה הדפסה 27 תכנון זמין מונה הדפסה 27</p> <p>הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. 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>6.3</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>ג. 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>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. 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>ו. תנאי לפיתוח השטח יהיה הכנת נספח נוף ומורשת שיתואם עם רשות העתיקות.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה ובכפוף לאמור בסעיף 4.6 שלעיל ובנספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.6</p>
<p>א. על מבנים המסומנים לשימור בתשריט התכנית יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כל פגיעה והריסה של המבנים לשימור. 2. לא תותר כל תוספת בניה מעל מבנה לשימור. 3. יש לצמצם ככול הניתן שטח שמוצמד למבנה קיים. 4. אופי תוספת הבנייה המוצעת, מיקומה ואופן חיבורה למבנה לשימור יעשו לאחר הכנת תיק תיעוד מלא למבנה, שיוכן כתנאי להיתר בניה, ובהתאם למסקנותיו ולהמלצותיו. 5. חיזוקים למבנה לשימור יעשו, ככול הניתן, בפנים המבנה ובאופן שלא ייפגע המבנה לשימור. 6. תוספות מאוחרות אשר אינן תואמות את המבנה ההיסטורי יסומנו להסרה בתיק התיעוד, שיוכן כתנאי להיתר בנייה, ובמידה ויתפנו מתפקודם ייהרסו. <p>ב. היתר הבנייה לתא שטח 3, המיועד למבני בית המעצר קישון, יתייחס ככול הניתן להנחיות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיקר תוספת הבניה המבוקשת תמוקם בחזית המערבית. 2. במידה ונדרשות 2 קומות, יש למקם אותן באגף שיבנה ממערב למצודת הטיגארט. 	



שימור	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>3. יש להתרחק ממגדל הצריח הממוקם בפינה הצפון-מערבית.</p> <p>4. יש להימנע מהצמדת הבניה החדשה אל קירות המבנה ההיסטורי הקיים, ולשמור על מרחק של 3 מטר עד 5 מטר בינו לבין תוספת הבניה.</p> <p>5. יש להקפיד על חיבור הבניה החדשה למבנה הקיים במחבר אחד או שניים לכל היותר. מיקום החיבור ייקבע בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוכן למבנה מצודת הטיגארט או לחלק מהמבנה בלבד (האגף הצפון-מערבי) ככל שניתן יהיה לבצעו ובהתאם להנחיית השב"ס.</p> <p>6. לא יותרו שינויים בפתחים מקוריים קיימים, ותידרש החזרת פתחים למצב המקורי ככל שניתן.</p> <p>7. שינויים פנימיים במבנה, הנראים בבקשה להיתר, יעשו בהתאם למסקנות ולהמלצות תיק התיעוד המלא שיוגש כתנאי להיתר בניה.</p>

ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, 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>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</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>

פסולת בניין	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>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:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשווערת 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>

א. ביוב

תנאי למתן היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית זבולון או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת ואנטנות

מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת-קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.

ו. מיקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. 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 במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.

בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה באתרים המיועדים לכך, כמסומן בתשריט.



6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המצורף 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> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בנספח עצים בוגרים.</p> <p>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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>4. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש.</p> <p>בתקנות התכנון והבניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא למבנים המסומנים לשימור בתאי שטח 2 ו-3. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות יחידת השימור בוועדה המקומית או בחסרונה בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון (מרץ 2008). תיק התיעוד יתואם ויאושר על ידי וועדת השימור ובתאום עם המועצה לשימור אתרים. הכנת תיק התיעוד למבנה המסומן לשימור בתא שטח 3 תעשה בתאום עם השב"ס ובהתאם למגבלות הקיימות.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה לתחנת התדלוק יהיה עמידה בסעיפים 6.5, 7, 9.4, 12, 13, 14, ו-15 בתמ"א 4/18.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.13
היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	

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

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27