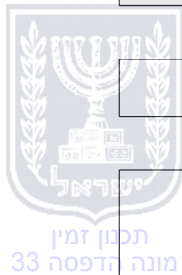


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0255992

קביעת זכויות בניה בשטח ספורט ונופש מעגן מיכאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/04/2018

לאשר את התוכנית

15/07/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנית חכ/9/י' המאושרת החלה על כל שטחי הקיבוץ נקבעו השימושים, הוראות, זכויות ומגבלות הבניה בכל אחד מיעודי הקרקע החלים על שטחי הקיבוץ.
במסגרת התכנית הנ"ל נקבעו שני תאי שטח המיועדים לספורט ונופש, נקבעו להם רשימת השימושים המותרים בתחומם אך לא נקבעו זכויות הבניה בהם.
תכנית זו נועדה להשלים את תכנית חכ/9/י' בענין זה ולקבוע את זכויות הבניה במתחם שטחי הספורט ונופש הקיים במרכז הקיבוץ, (המהווה אחד מתוך שני תאי השטח המסומנים ביעוד זה בתכנית המאושרת) לצורך הסדרת המבנים הקיימים ועבור בניה עתידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת זכויות בניה בשטח ספורט ונופש מעגן מיכאל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 303-0255992

1.2 שטח התכנית 40.374 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	192069
קואורדינאטה Y	717899

1.5.2 תיאור מקום

שטח הספורט והנופש הקיים והמאושר במרכז הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעגן מיכאל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעגן מיכאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10971	מוסדר	חלק		4-6

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
חכ/9 י	2000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 / 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/01/2010	1600	6052	קביעת זכויות והוראות בניה	פירוט	חכ/ 9 / י



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		04/10/2017	דוד אלחנתי	10/07/2017	14		מנחה	סביבה ונוף
לא		21/05/2018	טל דויטש	21/05/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא		23/05/2018	דוד אלחנתי	23/05/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מחייב לענין עצים בוגרים בלבד	31/08/2017	רות ארני	31/08/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		04/10/2017	נעם לבנה	24/05/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא		21/05/2018	אריאל פרוינד	21/05/2018		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
	אחר			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527	04-6243600	Legal@mm m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דואר נע מנשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527	04-6243600	Legal@mmm.org.il

(1) כתובת : דואר נע מנשה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 א	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land. gov.il
חוכר				קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6243527	04-6243600	Legal@mmm.org.il

(1) כתובת : דואר נע מנשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומתן רישיונות
מונה הדפסה 33



תכנון ומתן רישיונות
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמת השופט	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
אדריכל	סוקר עצים	רות ארני	82346	ארני - אדריכלות נוף	יובלים	(2)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
אדריכל	אדריכל	טל דויטש	00116672	קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(3)		04-6243441		Tal.d@mmm.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	נעם לבנה	41280	נעם לבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763	04-8373764	noam@noameng.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: ת.ד. 307.

(3) כתובת: דואר נע מנשה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קביעת הוראות, זכויות בניה ופיתוח השטח באזור ספורט ונופש המאושר בקיבוץ מעגן מיכאל, על מנת לאפשר הסדרת הבניה הקיימת והמשך פיתוחו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות וזכויות בניה בלבד, לצורך הסדרת הבניה הקיימת והמשך פיתוח אזור הספורט בקיבוץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

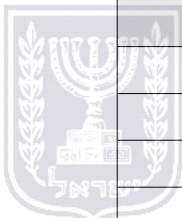
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
ספורט ונופש	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה	131.7	0.33
ספורט ונופש	40,242.61	99.67
סה"כ	40,374.31	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ספורט ונופש	40,374.31	100
סה"כ	40,374.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים לצורכי הציבור ושימושי ספורט לטובת הקיבוץ ו/או המועצה האזורית בלבד. לא יותר שימוש מסחרי לאירועים וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי		
4	4	4	4	2	12 (2)	30	35.9	סה"כ שטחי בניה (1) 14488	2	33.9	40374	1 ספורט ונופש

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:

על אף האמור בהערה שלעיל במקרה של סתירה בין קווי הבנין המצויינים בטבלה לבין קווי הבנין שבתשריט יגבר הסימון בתשריט. אולם מבנים קיימים החורגים מקו בנין (לא כולל מבנים שנמצאים בשלמותם מחוץ לקו הבנין או נמצאים בחלקם מחוץ לתחום התכנית) יותרו וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטחי בניה 2728 מ"ר קיימים + 11760 מ"ר מוצעים, מתוכם 6571 מ"ר עבור בניה מחומרים קלים לצורך קירוי מגרשי הספורט, בריכת השחיה ויציעי מגרש הכדורגל (בהם יותר קירוי בלבד). יותר קירוי בלבד מעל שביל האופניים וישמר מפתח נקי בגובה של לפחות 3 מ' שיאפשר רכיבה על אופניים.
- גובה המבנה ימדד מפני קרקע קיימת. 12 מ' גובה כמוצע בתכנית הינו גובה מקסימלי וסופי (כולל עבור גג משופע) וכולל מתקנים טכניים. לא תתאפשר סטיה מהגובה וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.</p> <p>ב. גגות בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>ג. צנרת התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. דודי שמש</p> <p>1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ה. מיכלי גז מיכלי גז ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ו. גדרות תותר הקמת גדרות מטעמי בטיחות בכל תחום התכנית.</p>




6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו. 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 כטבע, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לכריתה, לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית בהתאם לנספח העצים המצורף לתכנית זו.</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יובטח שהתאורה במתחם תופנה פנימה לכיוון מתחם הספורט ולא החוצה.</p> <p>תשריט הבינוי ייערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.</p>



6.3	חניה
	<p>א. מספר מקומות החניה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח בינוי ופריסת חניות בהתאם למפורט בסעיף 6.7 ד'.</p> <p>ג. מיקום החניות המסומנות בנספח התנועה הוא מנחה בלבד.</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>יוותרו לפחות 40% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות</p>

6.4	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומו.</p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יינקטו 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. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט לביצוע יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה. 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 או 1:500 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. יוזם הבקשה להיתר יגיש למהנדס הועדה המקומית מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. תנאים לרישוי:</p> <p>א. יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף להעתיקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ג. בכפוף למימוש ערך חלופי.</p> <p>ד. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>	



פסולת בניין	6.6
<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 המשווערת 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</p> <p>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 אינרטיית.</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 (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן</p>	



<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש ולבניה קיימת בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות, שתהיה חלק מהיתר הבניה ותיערך לכל שטח המגרש.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. הגשת תכנית לשיקום נופי, בהתאם למפורט בסעיף 6.13.ג.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח בינוי ופריסת חניות שיכלול פתרונות חניה לכל סוגי הרכב הרלוונטיים, כולל רכב פרטי, אופניים, קלנועיות, אופנועים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>א. ביוב - תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה ולבניה קיימת בתחום התכנית יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>ב. מים - אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הקיבוץ או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. ניקוז - אישור פתרון ניקוז השטח יכלול בבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תיקשורת - מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות ספק התקשורת המקומי.</p> <p>ו. מיקלטים ומרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p>	<p>6.8</p>

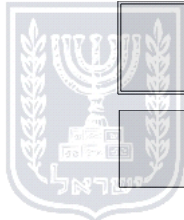




תשתיות	6.8
<p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ח. ארון רשת - 1 מ' ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו 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 המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לפי תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק במבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ח. אנרגיה חלופית תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות כל המבנים בתחום תכנית זו.</p>	
היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>לא תותר חלוקה בשטח התכנית</p>	
<p>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>בעת הוצאת היתר בניה יבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.12 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וככפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכניות הפיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה ייעשו בהתייעצות עם אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות גם לממשק של המתחם עם הקיבוץ.</p> <p>ב. בשלב התכנון המפורט לביצוע תערך הסדרה של רצועות חיץ מגוננות להסתרת תשתיות הבריכה, כולל גדר להסתרת המכלים.</p> <p>ג. כתנאי למתן היתר בניה תגש תכנית שיקום שתעשה בהתייעצות עם אדריכל נוף. סוגי עצים, השיחים וצמחי הכיסוי, שיהיו חלק מהשיקום הנופי, ישתייכו לקבוצת הצמחים המתאימה לקו ראשון לחוף הים ויתואמו עם רט"ג. תכנית השיקום תכלול גם נטיעת עצים לאורך הגדר ההיקפית של השטח לצורך הסתרת הבינוי.</p> <p>ד. עבודות עפר- כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, חישוב וכן כל עודפי החפירה אשר אינם ראויים למילוי או כל פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום מאושר על ידי הרשויות. סילוק הפסולת היא באחריות הבלעדית של יזם העבודה. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות פיתוח. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל. בכל מקרה יזם/או מבצעי העבודה יהיו אחראים לשקם שיקום נופי הנדסי וצמחי מלא את שפכי העפר והחציבות שנגרמו במהלך העבודות בתוך המגרש ומחוצה לו.</p> <p>ה. לאחר גמר השימוש באתר וסילוק העודפים, יעוצב השטח ויוסדר בהתייעצות עם אדריכל נוף.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>תשמר גישה למתחם בית הספר הגובל ממערב, להולכי רגל וכלי רכב בתחום השטח המסומן</p>	

זיקת הנאה	6.14
זיקת הנאה ברכב בתשריט ולא יותרו שימושי ספורט ונופש בתחום זה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33