3000271961-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תוכנית מס' חכ/71/ט'/א'

שם תוכנית: הסדרת אזור דרומי בית אורן

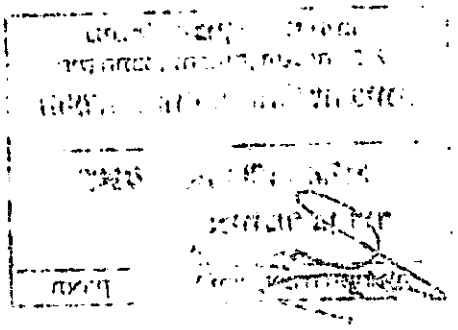
מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
04-01-2018
נ ת ק ב ל

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חוף כרמל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	מינהל התכנון -מחוז חיפה חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: 13.5.13 לאשר את התכנית איתמר מן דוד יו"ר הועדה המחוזית 12.1.18 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____



דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא הסדרה סטטוטורית של האזור הדרומי של בית אורן - שטח אשר כלול בשטחי גן לאומי כרמל, ואושר לגריעה על ידי מועצת גנים בישיבה מס' 142 בתאריך 22/9/2011.

אישור לביטול הכרזה על השטח הכלול בגן לאומי הר כרמל הכלול בתכנית זו ניתן בדיון בוועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת בתאריך 16/2/2016, כפוף לכך שיעוד 14 מגרשי מגורים בתכנית ישונה ל'שטח ציבורי פתוח'.

התכנית מהווה הסדרה סטטוטורית לאזור שאושר לגריעה ומשלימה את תכנית המתאר חכ/71/ט' המאושרת לקיבוץ בית אורן.

מטרות התכנית:

השלמה לתכנון כולל של קיבוץ בית אורן

הסדרה סטטוטורית של בית העלמין הקיים והפעיל של הקיבוץ, וחיבור דרך גישה אליו.

הסדרת ייעוד 'מתקן הנדסי' לתחנת שאיבה לביוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם דרומי- קיבוץ בית אורן
	מספר התוכנית	
1.2 שטח התוכנית		24.46 מדוד גרפית
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	22/11/2017
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	*חוף כרמל*
		קואורדינטה X	202200
		קואורדינטה Y	737300
1.5.2	תיאור מקום		התכנית ממוקמת במתחם הדרומי של קיבוץ בית אורן.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית חוף הכרמל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ בית אורן
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11738	מוסדר	חלק מהגוש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
16801	16848
16839	16839

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	הקיבוץ מוגדר כחלק ממרקם שמור משולב.	י.פ. 5474	27.11.05
תמ"א 8	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	התכנית מגדירה שטחי גן לאומי סביב קיבוץ בית אורן	י.פ. 693	21.6.81
תמ"א 12	תואם	ע"פ תמ"א 12 ניתן להקים במרחב כפרי 100 יחידות	י.פ. 1214	1/1983
תמ"מ 6	אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית	הקיבוץ מוגדר כאזור פיתוח כפרי .	י. פ. 5269	29.01.04
חכ/71 ט'	שינוי	התוכנית משנה תוכנית זו	י.פ 6751	5.2.2014
חכ/71 א'	שינוי	התוכנית משנה תוכנית זו	י.פ. 2704	06.04.81
חכ/53/ג/566	שינוי	התכנית משנה תכנית זו	י.פ. 1560	16.10.1969

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		29		22/11/2017	ליאורה חי		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250		1	20/8/2017	סבטה גולברייך		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				מוא"ז חוף הכרמל		ד.נ. חוף הכרמל 30860	04-8136215		04-8136295		

1.8.2 יזם בפועל (כמו המגיש)

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' פלים 15 קרית הממשלה ת.ד. 548 חיפה 33095	04-8630855		8136295	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ערן מבל	052196821	30444			קק"ל 4 קרית טבעון	049835146		049833704	eran@mebelarch.co.il
מודד	מודד	מודדי טבעון	051761757	740			ת.ד. 7 רמת ישי	04-9835292		04-9931277	modeday@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

השלמת הליך הגריעה של גן לאומי מתכנית חכ/53/ג/566, הסדרה סטטוטורית של האזור הדרומי של קיבוץ בית אורן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הסדרה סטטוטרית לבית העלמין ודרך הגישה אליו.
2. הסדרה סטטוטרית של תחנת שאיבה קיימת לביוב.
3. הגדרת השטח המיועד לגן לאומי.

.1

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	24.46 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	600	------	600		
מגורים א'	יח"ד	3	------	3		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים הנחיות מיוחדות		
מגורים א'	10,11,26				
מתקנים הנדסיים	999				
דרך מאושרת	905				
דרך משולבת	920				
בית עלמין	680				
שטח ציבורי פתוח	837 828 ,808				
גן לאומי	673 ,674 ,671				
שטח חקלאי	607 ,603 ,600		600 ,607		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.1 טבלת שטחים

מצב קיים			מצב מוצע		
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
מגורים א'	1.21	4.95%	מגורים א'	1.21	4.95%
			מתקנים הנדסיים	0.15	0.61%
			קרקע חקלאית	5.19	21.22%
שטח ציבורי פתוח	2.75	11.24%	שטח ציבורי פתוח	8.38	34.26%
גן לאומי לפי תמ"א 8	17.68	72.28%	גן לאומי	4.84	19.79%
דרך מאושרת	2.21	9.04%	דרך מאושרת	2.21	9.04%
דרך משולבת	0.61	2.49%	דרך משולבת	1.61	6.58%
			בית קברות	0.87	3.55%
סה"כ שטח התכנית	24.46	100%	סה"כ שטח התכנית	24.46	100%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**שם ייעוד: מגורים א'**	
4.1.1	**שימושים**	
א.	בתי מגורים	
ב.	מחסנים דירתיים	
ג.	חניות מקורות למגורים	
4.1.2	**הוראות**	
א.	עיצוב אדריכלי	**תאום בין יח"ד שכנות:** בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין שני (או יותר) בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה. **גגות רעפים**: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. **פרגולות**: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון-בתחום קווי הבנין על פי תקנות חוק התכנון והבניה. **מחסנים**: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכסית המוצעת. 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות שטח השרות המותרים. 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. **עליות גג**: תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה. **מרתפים:** ניתן לבנות מרתפים בתחום קונטור הקומה שמעליו בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ –2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. שטחי המרתף יחושבו מתוך סך כל שטחי הבנייה המותרים. **חומרי גמר**: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה. **מזגנים:** מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה. **שלטי פרסומת**: לא יותרו שלטי פרסומת בתחום מתחמי המגורים. **קולטי שמש**: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג. **זרועות כביסה**: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

ב.	מגבלות בניה לגובה	**מס. קומות בבנין**: לא תותר בנייה של יותר מ2- קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ מתכת או-מתכת על פי חוק התכנון והבניה. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ' **גובה הבנין**: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון- 8.5 מ'. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג)- 7 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).

4.2	**שטח ציבורי פתוח**
4.2.1	**שימושים**
	א. גינון **ב. מתקני משחקים** ג. פעילויות גינון חקלאי חינוכי. ד. מצללות ה. מקלטים קיימים ו. העברת תשתיות תת קרקעיות ז. דרכי ניקוז ח. דרכים להולכי רגל
4.2.2	**הוראות**
	השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

4.3 גן לאומי

4.3.1 שימושים

ישמש כגן לאומי ע"פ הגדרתו בחוק 'גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח -1998' וכן עפ"י "חוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965". כל פעולה בשטח זה נדרשת לאישור רט"ג.

תא שטח 671,673, 674

לא יתאפשר פיזור בוצה בשטחי הגן הלאומי.

4.4	**דרך מאושרת**
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט, קווי ומערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.
4.43.1	**שימושים**
	א. דרכים לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות, אוטובוס, ספסלים וכו'.) ה. נטיעות, גינון ו. קווי תשתית ומערכות תשתית.

4.5	**דרך משולבת**
	רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב'הנחיות לתכנון רחובות משולבים' של משרד התחבורה (כפי שפורסמו במדריך להנדסת תנועה, מהדורה 2, יוני 1992) על שינוייהן מעת לעת. תותרנה כל התכליות המותרות בדרך. היתר סלילה יינתן לפי תכניות תנועה ופיתוח כוללות לדרך משולבת, באישור הוועדה המקומית.

4.6	**בית עלמין**
	שטח המיועד לשמש לצרכי קבורה למצבות ולמבני עזר לצורך קבורה ואזכרה, ולמבני שרות ומשרדים, בהתאם לתכנית מפורטת שתערך על פי המפורט בתמ"א 19 על תיקוניה.

4.7 מתקנים הנדסיים

4.7.1 שימושים

אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים לצרכי הישוב. תא שטח 999 משמש לת"ש קיימת.

4.8 חקלאי (עם הנחיות מיוחדות)

4.8.1 שימושים

השטח מיועד לדרך חייץ לצורך הגנה על הישוב מפני שריפות. השטח יכלול רצועת דרך היקפית ברוחב של 10 מ' לצורך התווית דרך חרום. חלקה של המיסעה בתחום הדרך לא יעלה על 6 מ' והיא תבוצע ממצעים מהודקים, ללא אספלט.

תאי שטח 600, 603, 607

בתחום הדרך ניתן יהיה להעביר תשתיות מים לכיבוי אש, וביוב, תוך תאום עם משרד הבריאות לגבי המרחק הדרוש בין התשתיות. השטח הנותר בין הדרך ההיקפית לגבול הגן הלאומי יהיה רצועת שטח פתוח עם צמחיה נמוכה וללא עצים, סוג הצמחיה יתואם עם רט"ג.

התאורה בדרך ההיקפית תופנה כלפי תחום הישוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים																
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1) (2)			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות (5)							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א' תאי שטח 10,11,26	400	200	40 (3)	--		240 מ"ר	59.8	1	2.5	35%	7/8.5 (4)	2	1	5	3	3	4
מתקן הנדסי תא שטח999	לפי תשריט	25%	10%	--	--	50 מ"ר	33%		--	--	5	1		5	5	5	5
בית עלמין	ע"פ המפורט בתמ"א 19 על שינוייה																

(1) הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים בקיר המשותף של השכן שעליו מתוכננת הרחבת הדירה.
בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.
(2) מבנים קיימים, החורגים מקווי בנין, יוכלו להמשיך להתקיים וכל תוספת או בניה חדשה תעמוד בהוראות תוכנית זו.
(3) פירוט שטח השירות :חניה מקורה אחת, מחסן וממ"ד בהתאם לדרישות הג"א – סך הכל 35 מ"ר.
(4) 7 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג רעפים (כולל פרגולה)
(5) באזור מגורים א' שטח השרות מתחת לכניסה הקובעתלא יעלה על 50 מ"ר ויהיה כחלק מזכויות הבנייה המותרות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה וטופס 4

6.1.1 לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תוכנית מפורטת, תצורף תוכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 או 1:250 (על פי הנחיות הועדה לתכנון ובניה), זאת בכפוף להוראות התב"ע – תקנון ונספח. תכנית זו תכלול: גבהים סופיים, פתרונות אופייניים, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום מתקני האשפה, ארונות חשמל, בזק וכבלים, שעוני מים.

6.1.2 תוכניות שיקום נופי ועבודות עפר (ע"פ המפורט בנספח הנופי) יהוו חלק בלתי נפרד מתכנון וקבלת היתר בניה ופיתוח בכל יעודי הקרקע.

לא ינתן היתר לאכלוס ו/או שימוש במתחם מפותח עד לביצוע השיקום הנופי בתוכו ובסביבתו.

6.1.3 תנאי להיתר בנייה בשטחי הפיתוח המצויים בממשק עם השטחים הפתוחים הטבעיים יהיה תאום עם נציג/ת רט"ג.

6.1.4 תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס כי נשמרו המרחקים הנדרשים ע"פ הנחיית המשרד להגנת הסביבה והקבועים בהיתרי הקמה והפעלה שניתנו מכוח הקרינה הבלתי מייננת.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום מתחמי המגרשים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 תשתיות

6.4.1 מים

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4.2 ניקוז

מפלסי הבינוי בשטח התכנית יתואמו ככל הניתן להנחיות לשימור מי נגר תוך צמצום נפח מילוי המגרשים כך שיותאמו לקרקע טבעית לצורך החדרת מי נגר.

באזורי מגורים

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:

במגרשי מגורים לפחות 30% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.

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.

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 ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

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.

6.4.4 ביוב

כל מגרש בתחום תוכנית זו, יחוברו למערכת ביוב מרכזית על פי עקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרקחי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
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. קו חשמל מתח עליון -160 110 ק"ו :	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

<u>הערה</u> : 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.

התוואים החדשים יהיו ככל הניתן בצמידות לדרכים קיימות או מתוכננות בתחום הקו הכחול של התכנית.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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.

לא יינתן היתר לחפירה, תציבה 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.

כל שינוי שידרש בקו חשמל המתח העליון הקיים כולל שינוי בגובה העמודים או גובה התיילים, בתזוזה של עד 10 מ' מציר הקו הקיים, מותר מכח תכנית זו ולא יחייב הכנת תכנית בנין עיר חדשה.

ד. חדרי טרנספורמציה :

יותר להקים חדרי טרנספורמציה בכל שטח התכנית, למעט בשטחים ציבוריים פתוחים, שבהם יידרש תכנון מפורט. תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, והקבוע בהיתרי הקמה והפעלה שניתנו מכוח חוק הקרינה הבלתי מיינת.

בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.

6.6 סילוק פסולת עפר ובנייה

6.6.1 סילוק פסולת עפר ובניה – טיפול בחמרי חפירה, חציבה ומילוי :

לא יאושר היתר : אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן :

(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

(1.2) 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).

(1.3) 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.

(2) חובת גריסה : היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

(3) חפירה, חציבה ומילוי : בקשה להיתר בניה תציג פתרון לאיזון בין חפירה, חציבה ומילוי.
בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
מילוי - באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.
מילוי - באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית - רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר, על ידי הועדה המקומית האחראית על אותן עבודות.

6.6.2 אשפה

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית

6.6.3 חדרי טרנספורמציה

יותר להקים

6.7 חלוקה ורישום

6.7.1 תכנית חדשה לפי תכנית זו, תבוצע על פי סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.8 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 פיתוח סביבתי

כללי:
בשל הרגישות הנופית סביבתית הגדולה של השטח, יותאמו גבהי הכבישים והבינוי לקרקע טבעית קיימת , ובמידת הצורך תוך מילוי מזערי בלבד, מתוך דגש על צמצום השפעתם על הנוף, בעיקר באזורים המצויים ברכסים מוגבהים.
נושא הממשק הצמחי בין שטחי הפיתוח של הישוב לשטחים הפתוחים הטבעיים יתואם מול נציג רט"ג בשלב אישור תכנית בינוי.
פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים.
התוכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל נוף ומהנדס הוועדה המקומית.
בכל המגרשים ההיקפיים של התכנית, הגובלים בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, גן לאומי ושטחים פתוחים, יסומנו לפני תחילת העבודות גבלותו המגרשים וקווי הדיקור של עבודות העפר המתוכננות ותיאסר כל חריגה מקווי דיקור אלה. במגרשים אלה עבודות הפיתוח יבוצעו בפקיוח רט"ג.
במגרשי מגורים הגובלים בשטח משופע יוקם קיר נקיון כשלב ראשון של הפיתוח.

א. שיקום נופי

כללי – תנאי מוקדם לביצוע כל עבודה בשטח התוכנית ובסביבתה במסגרת הבקשה להיתר – חובתו של היזם לבצע את הפעולות הבאת ולדווח עליהן לועדה המקומית ולמזכירות הקיבוץ.

1. **ערכי טבע ונוף המיועדים לשימור**
   הגדרת מקום באתר לשימור אדמת החישוף (עד 40 ס"מ), סלעים מקומיים נבחרים וגיאופיטים.
   איתור וסימון ע"י אדריכל הנוף אזורי סלעים מקומיים נבחרים וגיאופיטים (בחודשי הסתו והחורף, כאשר יש עלים/פריחה) במקומות המיועדים לפיתוח.

2. **עבודות הכנה ראשונות לאחר קבלת היתר בניה**
   השלב הראשון של העבודות באתר יהיה איסוף אדמת החישוף (עד עומק 40 ס"מ), איסוף סלעים המקומיים הנבחרים והגיאופיטים והעברתם למקום שהוגדר עד לשימוש בהם בעבודות השיקום והפיתוח.

3. **חציבה בסלע קשה**

- המדרון יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע ולפי יועץ הקרקע.
- במידה והחציבה גבוהה מ- 3 מ', יקבעו ברמות כך שהברמה הראשונה תהיה בגובה של עד 2.0
- מ' מתחתית החציבה על מנת לאפשר גינון שירכך את החציבה.
- למרגלות המדרון יוקם קיר נקיון בגובה 60 ס"מ או שורת סלעים שתגדיר ערוגה. בין קיר
- הניקיון למצוק תתוכנן ערוגה מגוננת ברוחב מינימלי של 0.5 מ'.
- החציבה תעשה כך שיווצרו מדרגות/כיסים בסלע לטובת גינון והזרעה טבעית.
- עבודות החציבה יבוצעו בשלבים תוך ביצוע עבודות השיקום הנופי לפי תוכניות אדריכל נוף.

4. **טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים**

- המדרון החצוב/חפור יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע ובהנחיות יועץ קרקע.
תמיכה במדרון במידת הצורך – בקיר עם אבן לקט מקומית עד גובה 3.0 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר, כאשר החלק התחתון יהיה עד גובה 2.0 מ' ואחריו ברמה לגינון או במסלעה מסלעים מקומיים נבחרים או אבני גיר שטוחות.
- שיפוע קרקע מגונן – יתמך ע"י שורת סלעים מקומיים נבחרים או בקיר ניקיון מאבן לקט
- מקומית עד גובה 60 ס"מ בתחתית המדרון.
- לא ישולבו קירות ומסלעות כחלק מאותו פתרון תימוך.

5. **שפך**

- חיפוי שפך – באדמת חישוף עליונה שנשמרת באתר. ישולבו גיאופיטים מקומיים ועצים
- מהעתקה לפי האפשר.
- בשיפוע קרקע העולה על 30% (1: 3.3), יש לתמוך את תחתית השפך בשורת סלעים מקומיים
- נבחרים.

6. **מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי הסובב**

- יעשה שיקום נופי שיכלול התאמה בין עבודות העפר למצב הקיים הסובב – התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות לפי הצורך, שילוב סלעים מקומיים וכו'.
- עודפי קרקע ופסולת יועברו למקום מאושר.

7. **שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים**

עבודות העפר שיעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים.

חדרי טרנספורמציה ותחנות הסניקה המצויים מעל פני הקרקע, יצופו באבן גיר שבורה ריבועית בבניית נדבכים ו/או באבן לקט מקומית בבניה דמוי יבשה. פוגות בין האבנים ימולאו בטיט בגוון האבן.

החזית "החמישית" – הגג יחופה בשברי אבן גיר או בתכנון אחר שיאושר על ידי ועד הישוב.

בחירת מיקום ותכנון כלל התשתיות, המתקנים והדרכים אליהם תיעשה בליווי ואישור ועד הישוב. תוכן תוכנית לשיקום עבודות הפיתוח והאתרים אשר תהווה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח.

ב. תימוך

1. חזית הקיר בקירות הפונים למגרשים לבינוי – הקיר יבנה מאבן לקט מקומית או אבן לקט גיר מקומית שבורה למרובעים עם פטינה טבעית.

2. חזית קיר בקירות הפונים לשטח ציבורי – רחובות, שצ"פים ומבני ציבור.
הקיר יבנה/יצופה באבן לקט מקומית (מלאה – עובי מינימלי של 5 ס"מ) שבורה למרובעים עם בניית נדבכים או בניה אנגלית כשהפטינה הטבעית בחזית.
תתאפשר גמישות לסוג עיבוד האבן באישור הועדה המקומית.

- קיר הגבוה מ- 3 מ' יפוצל עם ברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינון. פיצול הקיר יתחיל מקיר בגובה 2.0 מ' מתחתית הקיר. עדיפות לגובה 1.0 מ.
- יש לקבל אישור ממהנדס הועדה המקומית על ביטול פיצול הקירות.
- בכל מקרה, במפלס הרחוב תתוכנן ערוגה לפני הקיר ברוחב מינימלי של 0.5 מ'.
- ערוגה או במפלס הכביש עם תיחום באבן לקט מקומית או מוגבהת עם קיר ניקיון בגובה מקסימלי של 0.6 מ'.

3. מסלעה בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים (רחובות שצ"פים מבני ציבור וכו')
יש לבנות את המסלעה מסלעים מקומיים נבחרים שטוחים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות או סלעים שטוחים דומים ככל שניתן למקומיים, לפי אישור אדריכל הנוף של התוכנית.
בניית המסלעה בנדבכים.

- מסלעה רציפה תיבנה בגובה מקסימלי של 2.0 מ' או בניית שלושה נדבכים. מעבר לכך, יש לפצל את
- המסלעה בברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינון ונטיעות.
- במידת הצורך, אופן ביטון המסלעה, שיפוע וכו' – לפי הנחיות יועץ קרקע ו/או מהנדס ביסוס.

- אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי.
- תימוך מגרשים לבניה ציבורית/שצ"פים לכיוון הכביש
- בחזית המגרש התימוך יהיה בנסיגה של מינימום 1.0 מ' מקו גבול הכביש, כאשר גובה התימוך או תוואי התימוך (שבירת הקו הישר) ישתנה במרחק מקסימלי של 8 מ'.

ג. דרכים ורחובות

- תכנון הרחובות יעשה בליווי נופי של אדריכל נוף אשר יהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית הפיתוח של הרחוב.
- בתוכניות המפורטות ינתן דגש על יצירת היראַרכיה ובהירות בהתמצאות בצירי התנועה ופיתוח הרחובות.
- לאורך דרכים ורחובות תשולב צמחיה כחלק משמעותי מחתך הרחוב.
- ינתן דגש לשילוב עצי צל במדרכות או בצידן.
- ינתן דגש לשילוב צמחיה בחזית קירות תומכי מגרש עליון לצורך הקטנת נוכחותם בחזות הרחוב.
- ינתן דגש לשילוב מיני צמחיה טבעית וטבעית למחצה חסכונית במים.
- דרכים שחלקית אין בינוי בשוליהן ישוקמו נופית, תוך מגמה לפתחם באופן אשר יקטין את השפעתן הנופית ויאפשר את הטמעתן בנוף הסובב ככל הניתן.
- כל רחוב יתוכנן כיחידה אחת בתכנון כולל, ללא קשר לשלבי ביצוע.

ד. פיתוח קירות ומסלעות

- הפרשי גבהים כללי – תינתן עדיפות לשמירת המבנה הטבעי של הקרקע בשילוב צמחיה טבעית במידת הצורך, לביצוע תימוך ו/או הסדרה של הקרקע תתאפשר הקמה של שורת סלעים, מסלעות, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים.

- מסלעות – מסלעה תיבנה בשיפוע 4:1-3:1, באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 ס"מ מינימום. המסלעה תיבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תיבנה עפ"י פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.

- קירות תומכים וטרסות הר מסורתיות - הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים ניתן לתמוך ע"י קירות תמך ו/או טרסות הר מסורתיות.

גובה קירות תומכים של מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים ובין שני מגרשים יהיה בעדיפות עד 2.0 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 3.0 מ'.

קירות תומכים יבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית ו/או ע"י אבן גיר שבורה ריבועית או מבניה משנית.

טרסות הר מסורתיות יבנו ע"י אבן לקט מקומית ללא בטון גלוי.

גובה הטרסות יהיה בעדיפות עד 2.0 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 3.0 מ'.

- קירות גדר - תתאפשר הקמה של קירות גדר ו/או קירות ניקיון עד גובה של 2.0 מ'. הקירות יבנו מאבן לקט מקומית ו/או אבן גיר שבורה ריבועית או מבנייה משנית.

ה. גינון

בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחיה המקומית. המינים יקבעו בהסתמך על רשימת הצמחים **כמפורט בסעיף ט ס"ק 3 להלן.**

בשצ"פים בשפ"פים ובשטחים החקלאיים הגובלים בשטחים טבעיים, יש להשתמש במינים מותאמים לצומח המקומי.

יאסר השימוש במיני צומח פולשניים. אשר עלולים לפלוש לאזורים הטבעיים.

בכל שצ"פ ומגרש ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

עקירת עצים תתבצע רק לאחר קבלת אישור הועד המקומי ובאישור קק"ל וגורמים נוספים שידרשו ע"י המועצה האזורית.

בזמן הפיתוח יש להקפיד על הנחת שרוולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחיה. תינתן עדיפות לפריסת מערכת השקיה תת-קרקעית בקטעים בהם ניתן לבצע זאת.

ו. שיקום סביבתי

שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר יפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לוועדה המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח.

ז. שצ"פים

- חניות יהיו כחלק מהרחוב ולא על חשבון השצ"פ, מלבד במקום שתתבקש גמישות על-ידי מהנדס הועדה המקומית.

- בכל שצ"פ הגובל בשטח טבעי פתוח תעשה התאמה בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשצ"פ.

- במפגש בין שצ"פים לגן לאומי – הגינון יתואם עם רשות הטבע והגנים.

-

ח. שטחים חקלאיים

בשטחים החקלאיים מצויים בגבול היישוב, יותר פיתוח אקסטנסיבי בלבד , המותאם לנוף המקום. הפיתוח יכלול בעיקר הסדרת מעבר רכב שרות ושבילי הליכה.

שתילות עצים וצמחים חדשות יעשו בדגש על שיקום עבודות עפר ותשתיות. ועל הטמעת הבינוי והפיתוח בנוף הסובב. פיתוח הצמחיה יתבסס על הצומח הטבעי המקומי

ט. צמחיה

1. עקרונות תכנון צמחיה

סוגי נטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות.
בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הכרמל. ניתן לשלב גם עצי פרי/בוסתן וצמחי תבלין.
יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, שרובם ארצישראליים.
עצי הרחוב ינטעו עם מגבילי שורשים.

עקירת עצים תתבצע רק עם אישר ותאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה ולאחר אישור מראש.
שילוב עצים, גאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים.
בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת העצים המומלצים ומתוך רשימות הצמחיה המומלצות על ידי רשות הטבע והגנים.
יש למנוע גדילת עשבים במדרכות על ידי טיפול מונע מראש.

2. רשימת עצים מומלצים

כללי

סעיף זה מתייחס לעצי רחוב בלבד כאלמנט המוביל בצמחיה בבניית שלד השכונה.
ניתן לטעת עצים נוספים, בתנאי שישמרו על אופי דומה לעצים ברשימה מבחינת גודל, צורה, מרקם והשתלבות בנוף הכרמל, ושמידת היקלטותם והצלחתם באזור ודאית.
רשימת העצים חולקה לעצי רחוב מובילים ולעצי מוקד וצבע אשר יופיעו במקומות יחודיים, כגון : צמתים, מפגש עם שצ"פים וכו', והשימוש בהם יעשה במינון קטן יותר.

3. **רשימת עצים**

אדר סורי	ספיון השעווה
אלה אטלנטית, אלה א״י, אלה סינית	אורן הסלע
אלונים שונים – דגש על אלון מצוי	חרוב (נקבה)
אולמוס קטן עלים (רשפים)	מילה פנסילבנית
מייש ״גשר הזיו״, דרומי	כליל החורש
ברוש צריפי סנטה קטרינה, שער הגיא	בוהיניה
ער אציל	זית
עצי מוקד	עצי בוסתן
קטלב	שקד
כליל החורש	תאנה
אגס	תות
שזיף פיסרדי	הדרים
שקד	שסק
בוהיניה	

6.11 הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה

א. עצים לשימור

טרם כניסה לעבודות תשתית יסומנו העצים לשימור בתווית זיהוי ברורה.
לא תהיה עבודת חפירה/פגיעה בשורשי העצים במרחק השווה לקוטר נוף העץ המיועד לשימור.
בתכנון הניקוזים יילקח בחשבון המשך הספקת מים (טבעית) לעצים המיועדים לשימור בתכנית ומניעת ניתוקם מהנגר העילי הטבעי, או לחילופין השקיה על פי הנחיות אגרונום.

ב. העתקת עצים

לצורך קבלת רשיונות העתקה נדרש היתר בניה.
העתקות עצים ושיקומם בארת החדש יבוצעו על פי הנחיות אגרונום המוסמך ע״י משרד החקלאות ועל פי הנחיות משרד החקלאות.
העתקת עצי אשחר רחב עלים וחרוב מצוי תשקל בשנית על ידי האגרונום המוסמך.
יש לשלב את העצים המועתקים בתכנית הגינון של הישוב.

ג. כריתת עצים

לצורך קבלת רשיונות כריתה נדרש היתר בניה.
ייקבע ערך חליפי לעצים הנכרתים על פי הנחיות פקיד היערות בסמוך לביצוע הפרוייקט. תילקח בחשבון תכנית הגינון.

ד. כללי

לצורך הגשת בקשת כריתה/העתקה יש לפנות לפקיד היערות ברט״ג.
יוגש דו״ח אגרונום לפקיד היערות ברט״ג.
ערך חליפי ייקבע על פי הנחיות פקיד היערות וניתן להמירו בנטיעת עצים בתכנית הגינון.
יש לתכנן את אזור החייץ למניעת שריפות.
נדרש פיקוח עליון של הפרוייקט.

6.12 עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקות, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה) , יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. 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.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, את במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

ביצוע התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אדר' ערן מבל	חתימה:	תאריך: 19/12/2017
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם: מוא"ז חוף כרמל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?[1]		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
רדיוסי מגן (2)		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון) ?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	

[1] עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003.
[2] הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספחי ביוב מים וניקוז, נספח נופי, נספח עצים, נספח שימור		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת[4].	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **ערן מבל** (שם), מספר זהות **052196821**,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ששמה **תכנית מתאר מפורטת להסדרת אזור דרומי קיבוץ בית אורן** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון **30444**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ **תחום מומחיותו והכשרתו** **הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל
ארכיטקטורה ומינהל ערים בע"מ
ח.פ. 51-2261900
רח' קקייל 7 ת.ט. טבעון
טל: 04-9835146

12/12/2017
תאריך

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: **חכ/71/ט/א**

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/6/2017 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חבר באגודת המודדים המוסמכים בישראל
משה מרין
מודד/מוסמך
רשיון מס' 640
054-3049042

משה מרין	740	
שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור /לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.