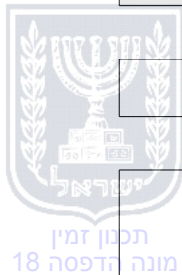


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0402958

מוא"ז זבולון - איחוד השטחים הציבוריים במתחם



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/12/2018

לאשר את התוכנית

04/03/2019

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

מתחם המועצה האזורית זבולון מהווה את ה"לב" הציבורי של גוש זבולון, מתחם ממוקם במרכז בין שלושת הקיבוצים: אושה, רמת יוחנן וכפר מכבי. מרבית השנים המתחם גדל והתפתח ונוצר מצב כי מבחינה הסטוטורית הוא מורכב מ"פסיפס" של תכניות, רציונל התכנית לאחד את המתחם לתכנית אחת אחידה העונה על הצרכים עכשוויים. התכנית מציעה תכנון לכלל מתחם המועצה הכולל את משרדי המועצה, בית ספר אזורי, מועדון וותיקים ועוד וכן כוללת תוספת זכויות בניה לצרכי המועצה העתידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מוא"ז זבולון - איחוד השטחים הציבוריים במתחם

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

301-0402958

מספר התכנית

47.068 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	211328
קואורדינאטה Y	744335

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מבני ציבור - מצפון לדרך אזורית 7703 מול כפר המכבי - בצמוד לרמת יוחנן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: רמת יוחנן

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת יוחנן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10511	מוסדר	חלק		6-7, 19-21, 35
10513	מוסדר	חלק		3, 49

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2014	5814	6810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/11/1 ממשיכות לחול.	שינוי	זב/11/1
01/09/1998	4906	4675	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/26/ג ממשיכות לחול.	שינוי	זב/26/ג
17/01/2013	2289	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/26/ט ממשיכות לחול.	שינוי	זב/26/ט
28/10/2002	299	5122	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/77/א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/77/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת נספח שימור עצים בוגרים	09: 49 24/06/2018	דוד אלחנתי	20/06/2018	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	09: 44 24/06/2018	דוד אלחנתי	20/06/2018	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	13: 50 17/04/2018	ערן מבל	17/04/2018	1	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		מוא"ז זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478105	04-8478134	ran@zvulun.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. כפר מכבי - מתחם מוא"ז זבולון שטח למבנה נצועצה האזורית ובית ספר האזורי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478105	04-8478134	ran@zvulun.co.il

(1) כתובת: ד.ג. כפר מכבי - מתחם מוא"ז זבולון שטח למבנה נצועצה האזורית ובית ספר האזורי.

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 הפליים	15	04-8630855	04-8625220	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela.rch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	אלחנתי דוד אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		office@la- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(2)	17	04-8420528		bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: קבוץ רמות מנשה ד.נ. מגידו 19245.

(2) כתובת: חיפה קרית חיים, הגדוד העברי 17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

להסדיר את מתחם מבני הציבור ולשכות הציבור של המועצה אזורית זבולון ולהגדיל את זכויות הבניה בשטח התכנית על מנת לאפשר שימוש מיטבי ויעיל יותר וגמישות מירבית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור
2. הגדרת שימושים והוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	70
דרך מוצעת	81, 80
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	70
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	70
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	80
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	70
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	70
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10
תחום השפעה	דרך מאושרת	70
תחום השפעה	דרך מוצעת	81, 80
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית ספר אזורי	16,575	35.41
דרך מאושרת	8,386	17.92
מבנים ומוסדות ציבור	4,542	9.70
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4,391	9.38
מסחר ומשרדים	44	0.09
פרטי פתוח	99	0.21
שטח למבני ציבור	12,773	27.29
סה"כ	46,810	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.87	8,363.5	דרך מאושרת
0.70	328.01	דרך מוצעת
81.42	38,098.84	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	46,790.35	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבני חינוך דת ותרבות, מרפאות, מועדונים ציבוריים לסוגיהם השונים, מוסדות קהילתיים, רווחה, מעונות יום (לרבות מעון יום לקשיש), ספריות ומבני שירות, מתקנים הנדסיים (למעט תחנת שאיבה לשפכים), מחסני רשות מקומית, משרדי רשות מקומית על כל שלוחותיה, תחנת משטרה, כיבוי אש, מגן דוד. שטחי ציבור פתוחים ומבני נופש פנאי וספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט, חניה, דרכים, שבילים להולכי רגל ואופניים. תחנות לתחבורה ציבורית, גינון, ארועים ציבוריים תחת כיפת השמיים - חגים, שוק איכרים, תערוכות ועוד.
4.3.2	הוראות
א	חניה פתרונות חניה בתחום יהיו על פי תקן חניה תקף בעת הוצאת היתר בניה.
ב	עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.
ג	תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בסעיף 6.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
5	5	5	5	2 (2)	3	12	50	100	38376	סה"כ שטחי בניה	שרות (1)	עיקרי (1)	25%	75%	38376	10	שטחים פתוחים ומבנים 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:

א. לקווי בנין: א. למבנים קיימים תאושר החריגה הקיימת מקווי הבנין.

ב. תוספת בניה ו/או מבנים נוספים בתחום מגרשים יתוכננו בהתאם לקווי הבנין שבטבלה ללא חריגה.

ג. בתוך תא השטח - ישמר מרחק של 6 מטר בין מבנה למבנה או קו 0 (מבנים קיימים וחדשים).

ב. תותר חניה תת קרקעית בכל שטח המגרש. ניתן לבצע חניה משותפת עם מבני הציבור הגובלים על פי תקן חניה ולשימושים מעורבים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות ועדה מקומית לנייד זכויות בניה משטחים עיקריים לשטחי שרות..

(2) בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת - שטח מרתף בגבולות קומת קרקע לצרכי שירות בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה.
6.2	עתיקות
	<p>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>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	תכנית זו כוללת איחוד/חלוקה בהתאם למצוין בתסריט. תכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה שתאושר בדרך של תסריט עפ"י סעיף 143.
6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן, תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תייל חשוף או מצופה: - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ): - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 5. קו חשמל מתח עליון 110 עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.00 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מ' מציר הקו 7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

6.4

חשמל

9. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חשרת חשמל
10. ארון הרשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית :
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרוב ה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :
א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :
א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :
א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 2.1 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע(חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 2.1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

שמירה על עצים בוגרים

-תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

-תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיקן) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 055 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך

שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 50% לפחות מתכסית השטח ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור (יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 10.0 בהוצאת משרד הביטחון.



<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור עפ"י הנחיית יועץ נגישות מוסמך ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או שהתקבל פטור כחוק.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או לתת-מתחם כפי שיוגדר בתכנית בינוי. תכנית הבינוי תוגש בקנ"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, התוויית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. תכנית זה תאושר ע"י הוועדה במסגרת הליך רישוי הבניה הרגיל, כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - לתחנת טרנספורמציה יהיה הגשת סקר קרינה שיאושר על ידי המשרד להגני"ס / איגוד ערים לסביבה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה - יבחן (באישור מהנדס הועדה) שימוש בגגות המבנים לתאים פוטו וולטאים וגגות ירוקים.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ורשות הניקוז.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית. ביוב: התשתיות שיוקמו עקב המט"ש יהיו תת-קרקעיות. פסולת: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>א. תכנון והנחת קווי המים והביוב יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים שתייה וקווי מים שאינם לשתיה.</p> <p>ב. קווי הביוב בכל שטח התכנית יהיו רציפים מצינורות פוליאיתילן PE100 HDPE עובי דופן יהיה רמה אחת לפחות מעל עובי דופן הנדרש על פי התכן. הצנרת תונח ללא חיבורים, למעט ריתוכים תקינים בהתאם להוראות היצרן והתקינה.</p> <p>ג. שוחות הביוב בכל שטח התכנית יהיו אטומות מונוליטיות, יצוקות כיחידה אחת מהתחתית ועד התקרה. במידה ועומק השוחה מעל 3 מטר השוחה תכלול מחבר שוחה יצוק או שווה ערך.</p> <p>ד. חיבורי הצינורות לשוחות הביוב בכל שטח התכנית - יבוצעו עם איטום במחברים או ריתוכים תקינים בהתאם להוראות היצרן ולתקינה.</p> <p>ה. הנחת הצנרת תיעשה בהתאם להוראות היצרן ובפיקוח מפקח עבודות תשתית ובסיומה יערכו</p>	

6.10	תשתיות
	בדיקות וצילומים.
6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים

