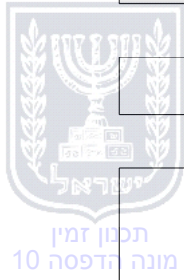


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0665307

החלפת שטחי מגורים ומבני ציבור במזרח איבטין



מחוז  
מרחב תכנון מקומי זבולון  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בשנת 2014 אושרה תכנית מפורטת (מס': 301-0176321 - מגורים במזרח איבטין) אשר איפשרה הקצאת מגרשי מגורים חדשים באיבטין, על מנת שישמשו לקליטת משפחות בישוב אשר אמורות לפנות בתיהן, עקב תחילת העבודות בתוואי דרך מס' 6 במזרח הישוב.

בתכנית אושרו 16 תאי שטח ביעוד מגורים וסה"כ 16 יח"ד (יח"ד אחת בכל תא שטח) אשר תוכננו כמבנים דו משפחתיים. כמו כן התכנית אפשרה בניית מגורים זמניים למשפחות הנ"ל.

מאז בוצעו בשטח המגורים הזמניים למפונים ואף הוחל בביצוע מגורי הקבע של חלקם על בסיס התכנית המאושרת.

בשלב זה התגלו בעיות במימוש כל מגרשי הקבע ולפיכך יוזמת הועדה המקומית תכנית זו שבמסגרתה מבוצעת "הצרחת שטחים" בין שטחי מגורים לשטח מבנים ומוסדות ציבור (4 מגרשי מגורים מהחלק המערבי של התכנית מוסטים מזרחה ומחליפים מקום עם שטח מאושר למבנים ומוסדות ציבור).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית החלפת שטחי מגורים ומבני ציבור במזרח איבטין

**מספר התכנית** 301-0665307

**1.2 שטח התכנית** 19.926 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

**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	זבולון
קואורדינאטה X	211201
קואורדינאטה Y	740647

1.5.2 תיאור מקום שטח במזרח איבטין, בצמוד ומדרום לרחוב הראשי בישוב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: אבטין

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
10460	מוסדר	חלק	118-123, 125, 128-129, 132, 135, 137, 142, 154-156, 158-163	94, 143
12380	מוסדר	חלק		72-73, 75-76, 174

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 10



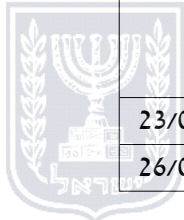
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2015	3794	6995		החלפה	301-0145474
26/06/2014	6419	6826		החלפה	301-0176321



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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		13: 06 14/01/2019	אריאל פרוינד	14/01/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי עטר	710		קרית ים	שד ירושלים	53 א	04-8758077	04-8758077	attarami1@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

החלפת שטחי מגורים ומבני ציבור במזרח איבטין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הצרחת שטחי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 62.א.א.1 לחוק.

ב. הארכת דרך בהתאם לסעיף 62.א.א.2 לחוק.

ג. קביעת קוי בנין בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק.

ד. שינוי גודל מגרש מזערי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 62.א.א.7 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
שטח ציבורי פתוח	31, 30
דרך מאושרת	42, 40
דרך משולבת	44, 43, 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	8
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	20
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	41
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	4 - 1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	31, 30
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	30

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,113.93	15.63
דרך משולבת	764.35	3.84
מבנים ומוסדות ציבור	1,781.33	8.94
מגורים א'	5,677.07	28.49
שטח ציבורי פתוח	8,589.42	43.11
<b>סה"כ</b>	<b>19,926.1</b>	<b>100</b>

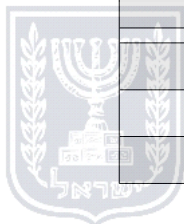
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,113.93	15.63
דרך משולבת	1,390.53	6.98
מבנים ומוסדות ציבור	1,781.33	8.94
מגורים א'	5,677.07	28.49
שטח ציבורי פתוח	7,963.25	39.96
<b>סה"כ</b>	<b>19,926.1</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מבני מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> בכל תא שטח תותר הקמת יח"ד אחת בלבד, כמפורט להלן: 1. במבנה חד משפחתי. 2. כמבנה דו משפחתי, בעל קיר משותף עם המבנה שבתא השטח הסמוך, כמסומן בנספח הבינוי.
ב	<b>קווי בנין</b> א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט תכנית זו. ב. קו הבנין הקדמי יהיה 5 מ', למעט מבני חניה המותרים בקו בנין 0 מ'. ג. בשני תאי שטח סמוכים בהם יבנו יחידות הדיור כמבנה דו משפחתי, יותר קו בנין צידי 0 מ' לצורך יצירת המבנה הדו משפחתי. ד. במידה שיבוקש מבנה בודד בתא שטח (שאינו דו משפחתי), קו הבנין הצידי (כלפי תא השטח הסמוך) יהיה 3 מ'.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד למבנים לצרכי חינוך, בריאות וצרכי קהילה כגון: שימושי ספורט, גנים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מרכזי יום ומרכזי חינוך לבעלי מוגבלויות, לרבות פנימייה עבורם. בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. בתחום האתר לא יותרו מבנים ושימושים שעלולים להוות מטרד סביבתי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד לגינון וחורשות לכלל הציבור, מתקני משחק וספורט, פינות ישיבה, סככות צל, שבילים וקווי תשתית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל ובתוספת מתקני תשתית, רהוט רחוב ופיתוח גנני. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות המתנה לרכב ציבורי ולבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**6. הוראות נוספות**

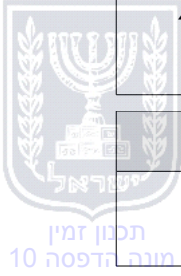
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מפגש בין מגרשי מגורים ובנים לבין שימושים אחרים יהיה ע"י קיר תומך או מסלעה בשטח המגרש הנתמך.</p> <p>ב. תימוך בין מגרשי מגורים ודרכים יהיה ע"י קירות תומכים בלבד. לא יהיה שימוש במסלעות. במגרש עולה גובה מירבי לקיר ללא הוספת מרכיבים לעיצוב נופי יהיה 3 מ'. קיר גבוה יותר יחייב הוספת ערוגה לנטיעות בבסיס הקיר ברוחב מינימלי של 1 מ' (במפלס המדרכה), בשטח רצועת הכביש. קיר גבוה מ-5 מ' יחייב, בנוסף לערוגה הנ"ל, דירוג הקיר והוספת ערוגה לנטיעות. לא תותר בניית מסלעה בהמשך לקיר תומך, אלא לאחר נסיגה של 1 מ' לפחות. השארית קירות חציבה, ללא תימוך ו/או ייצוב נוסף, תתאפשר רק לאחר קבלת אישור מיועץ קרקע ליציבות המדרון. תימוך כזה יחייב בניית קיר ניקיון בגובה של 1 מ' וערוגה לנטיעות ברוחב מינימלי של 1 מ' בשטח מגרש המגורים.</p> <p>ג. בקו הממשק בין אזורי המגורים והשטחים המיועדים לפיתוח (שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטחי הדרכים) לבין השטחים הציבוריים הפתוחים (בתחום התכנית והגובלים בה), ינקטו כל האמצעים למניעת גלישות במסגרת עבודות העפר וכל פגיעה בשטח הציבורי הפתוח.</p>
6.2	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 35859/0 "אבטין (דרום)" י"פ 5410 עמ' 3153 מיום 28.06.2005. 36520/0 רכסים, לא פורסם, 36207/0 רכסים (צפון מזרח), לא פורסם. 22908/0 "אבטין ח' (דרום)" י"פ 4976 עמ' 2148 מיום 28.03.2001. 2423/0 "אבטין ח" י"פ 1091 עמ' 1378 מיום 18.105.1964. 2422/0 "פר תל" י"פ 1091 עמ' 1378 מיום 18.05.1964. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

	<b>חניה</b>	<b>6.3</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.4</b>
	<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח" ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק תכנון והבנייה.</p>	
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.5</b>
	<p>עם אישור התכנית יוכן תשריט איחוד וחלוקה התואם תכנית זו.</p>	
	<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
	<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'</p> <p>ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.</p> <p>ג. המרחקים האנכיים והמינימליים, מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ד. מערכת תאורת רחובות ואספקה למגורים תהיה בכבלים תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p>	
	<b>תקשורת</b>	<b>6.7</b>
	<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הכל בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס/ת הרשות. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.8</b>
	<p>א. בשטח הפרויקט יועתק עץ אחד וישמרו 8 עצים כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתרי בניה ירשמו הנחיות מפורטות בנושא שמירה והעתקת העצים.</p>	

<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ג. העץ המוסמן להעתקה, יועתק למקום קבוע מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעץ המועתק יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ד. ביצוע עבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר בנייה בתחום התכנית תותנה בהבטחת סידורים לנכים במבנים המתוכננים, לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פסולת בניין</b></p> <p>א. 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:</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 - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. במסגרת תכניות הפתוח לביצוע של שטחים ציבוריים פתוחים תיערך בחינה לשימור הצמחייה הוותיקה.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח לביצוע בשטחים הפתוחים, לרבות שיקום השטח הציבורי הפתוח עם הנחיות מיוחדות, אשר בתחומו יוצבו מבני מגורים זמניים, תלווה על ידי אדריכל/ית נוף.</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>6.12 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ג. חלק מהשטח הפתוח יהיה מותאם לשימוש פונקציונלי עבור פעילויות הפנאי, וחלק יישמר במופעו הטבעי, בהתאם לתכנון הפיתוח, שיאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בנוהל הרישוי הרגיל.</p>	
<p><b>6.13 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. היתר הבניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח שתערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p>	
<p><b>6.15 תשתיות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס/ת הוועדה המקומית ומהנדס/ת הרשות.</p> <p>ב. ניקוז 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת טיפול במי נגר בכל שטח התכנית, באישור מהנדס/ת המועצה ולפי תכנית ניקוז מפורטת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. 2. פיתוח מבנה ילווה בהתאמת השטח לאיגום והחדרה של מי נגר עפ"י הנחיות יועץ קרקע ובהתאם לנספח לאיכות הסביבה. 3. שטחים פתוחים 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. 4. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. ביוב 1. השפכים מהמבנים הזמניים למגורים וממבני הקבע למגורים יחוברו למערכת הביוב העירונית. 2. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה זמני למגורים ולמבנה קבע למגורים, יהיה הצגת אופן ההתחברות של המבנה למערכת הביוב העירונית. 3. תנאי למתן טופס 4 למבנה זמני למגורים ולמבנה קבע למגורים, יהיה ביצוע ההתחברות של המבנה למערכת הביוב העירונית.</p>	



תשתיות	6.15
<p>4. תנאי להוצאת היתר בניה למבני ציבור יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ד. אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>ה. גז</p> <p>לכל בניין ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התכנית לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבניין, אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p>	



דרכים	6.16
<p>א. איסור הקמת מבנים בשטחי דרכים לא תותר הקמת בניין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, אחזקה ותיקונה או בהתקנת מתקני דרך.</p> <p>ב. היתרים להתקנת שירותים בשטחי דרכים לא תותר הנחת צינורות מים וביוב, תיעול מי גשם, כבלי טלפון וחשמל מעל או מתחת לפני השטח המסומן מבלי לקבל על כך היתר ממהנדס/ת הועדה המקומית ומהרשות המוסמכת להתקנת השירות.</p> <p>ג. תאורת דרכים תאורת הדרכים תבוצע לפי הנחיות משרד התחבורה "הנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים", מאת המפקח על התעבורה ובאישור מהנדס/ת הרשות. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב. אין להתקין תאורת רחוב אם היא מהווה מכשול פיזי, ו/או מסתירה ראות ו/או מסנוורת.</p>	



היטל השבחה	6.17
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.18
<p>א. בתאי השטח עם הנחיות מיוחדות, תותר הצבת מבנים יבילים. במבנים היבילים יותר דיור זמני עבור משפחות שיתפנו מבתיהן בעקבות סלילת כביש 6 מזרחית לאיבטין.</p> <p>ב. המבנים היבילים יוצבו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתחום שטח זה ניתן יהיה להציב עד 10 מבנים יבילים לדיור זמני ששטחם הכולל לא יעלה על 1200 מ"ר.</p> <p>ד. לאחר שיבנו בתי קבע במגרשים ביעוד מגורים הכלולים בתכנית, יפוגו המבנים היבילים מתחום התכנית בהתאם לשלביות הביצוע, כמפורט בסעיף 7 בתכנית זו.</p> <p>ה. שיקום השטח המופר</p>	





<b>6.18 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.18</b>
<p>לאחר שיבנו בתי הקבע במגרשים ביעוד מגורים ולאחר שיפוננו המבנים היבילים, השטח המוגדר ביעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות יושב ליעודו המאושר ע"פ תכנית זב/79/ז - שצ"פ ותחול על יוזם התכנית חובה לבצע שיקום נופי של השטח בהתאם לתכנית פיתוח לביצוע שתכלול פרוט אזורי ואופי הגינון, הנטיעות והצמחיה בו. התכנית תערך ע"י אדר' נוף.</p> <p>ו. לאחר שיבנו בתי הקבע במגרשים ביעוד מגורים ולאחר שיפוננו המבנים היבילים, השטח המוגדר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות יושב ליעודו המוצע ע"פ תכנית זו.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר הצבת מבנים יבילים לשימוש של מגורים זמניים. לפרק זמן של שלוש שנים בלבד	הצבתם תותר לפרק זמן של שלוש שנים בלבד. בסמכות הועדה המחוזית להאריך את מועד השימוש למגורים זמניים במבנים היבילים לשנתיים נוספות בלבד.
2	תנאי לאיכלוס מבנה זמני	הריסת המבנה הבלתי חוקי (הממוקם בתחום כביש 6) של מבקש היתר הבניה.
3	תנאי לאיכלוס מבנה קבע	פינוי והריסה של המבנה היביל של מבקש היתר הבניה.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

