

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0613471

כפר המכבי - החלפת שטחים.

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ כפר מכבי יוזם תכנית להחלפת שטחים לשם הסדרת אזור מגורים מבונה בשטח הקיבוץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית כפר המכבי - החלפת שטחים.

ומספר התכנית

מספר התכנית 301-0613471

1.2 שטח התכנית 148.940 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

זבולון	מרחב תכנון מקומי
211059	קואורדינאטה X
744112	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר המכבי

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר המכבי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
35, 39, 41, 47		חלק	מוסדר	10511
41, 48-49, 55, 62	3, 30-31, 37-40, 50-51, 57-61, 64, 67	חלק	מוסדר	10513
143, 145	123, 144	חלק	מוסדר	12761

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/2003	3495	5207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/12/ה ממשיכות לחול.	שינוי	זב/12/ה
18/05/2017	6092	7508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0275107 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0275107



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	מצב מאושר	09:31 06/01/2020	ערן מבל	06/01/2020	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
	פרטי			כפר המכבי	כפר המכבי	כפר המכבי		04-8458706	04-8458701	m.asakim@ maccabi.biz

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר המכבי	כפר המכבי	כפר המכבי		04-8458706	04-8458701	m.asakim@maccabi. biz

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	
חוכר				כפר המכבי	כפר המכבי	כפר המכבי		04-8458706	04-8458701	m.asakim@maccabi. biz

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		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לביב חלבי	640	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	09-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: רחוב 2/66 ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שטחים לשם הסדרת אזור מגורים מבונה בשטח הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת מיקומי יעודים ללא שינוי בסה"כ השטחים הכלולים בתכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62 א' (א) 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1A, 1B, 2, 4 - 35, 36A, 36B, 37 - 40, 41A, 41B, 43, 44, 45A, 45B, 47 - 49, 51, 52, 54 - 60, 64, 67 - 77, 92, 95 - 98, 122 - 149, 152 - 178, 480 - 482, 485 - 487, 650 - 657, 660, 661, 706, 707, 710 - 728, 730 - 734, 737 - 739, 741 - 744, 746 - 748, 750, 755, 756, 759, 760, 765 - 768, 1122 - 1137	מגורים
400A	מבנים ומוסדות ציבור
704	שטח ציבורי פתוח
400B, 400C, 471, 484, 658, 700, 708, 709, 735, 745, 749, 751, 753, 754, 762 - 764, 850B, 901B, 980, 981B, 982B, 983, 984B, 986B, 987B, 988B, 991	שטח פרטי פתוח
801A, 802, 800	דרך מאושרת
910, 908, 907, 905	דרך מוצעת
850A, 863 - 865	דרך משולבת
801B, 803, 901A, 981A, 982A, 984A, 985, 986A, 987A, 988A	חניון

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
865	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים להעתקה
901B, 987B, 484	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
907	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
865	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לעקירה
981A	חניון	בלוק עץ/עצים לעקירה
,656, 654, 652 - 650, 482, 167, 26 1125 - 1122, 750, 743, 727, 657	מגורים	בלוק עץ/עצים לעקירה
901B, 980, 981B, 762, 700, 484 987B, 991	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
802	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
865, 863	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לשימור
981A, 985, 986A, 987A, 988A	חניון	בלוק עץ/עצים לשימור
1A, 18, 28, 29, 31, 33, 37, 162, 164, 167, 171, 481, 482, 486, 650 - 652, 654 - 657, 710 - 712, 714, 715, 720, 722, 725, 727, 731, 732, 734, 739, 742, 743, 748, 760, 768, 1128, 1137	מגורים	בלוק עץ/עצים לשימור
400C, 700, 709, 745, 751, 762, 763, 901B, 980, 981B, 986B, 987B, 988B, 991	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
802, 800	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
850A, 864	דרך משולבת	דרך /מסילה לביטול
801B, 981A, 982A, 987A	חניון	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים	,707 ,652 ,650 ,486 ,481 ,174 ,21 1137 ,755 ,739 ,727
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	850B, ,764 ,753 ,708 ,700 ,471 981B, 982B, 983
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	802
חורשה לעקירה	מגורים	1126 - 1122 ,768 ,657
חורשה לעקירה	שטח פרטי פתוח	700
חורשה לשימור	חניון	901A
חורשה לשימור	מגורים	748 ,171
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	991 ,980 ,751
להריסה	חניון	981A, 987A
להריסה	מגורים	,727 ,661 ,657 ,650 ,482 ,481 ,48 1133 - 1131 ,1128 - 1124 ,768 ,766
להריסה	שטח פרטי פתוח	901B, 981B ,700 ,484
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	801A, 802 ,800
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	910 ,907
קו מים 4" ומעלה	מגורים	727
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	754 ,700
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	704
תחום השפעה	דרך מאושרת	801A, 802 ,800
תחום השפעה	דרך מוצעת	910 ,908 ,907 ,905
תחום השפעה	דרך משולבת	850A, 863 - 865
תחום השפעה	חניון	801B, 803, 901A, 981A, 982A, 984A, 985, 986A, 987A, 988A
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	400A
תחום השפעה	מגורים	1A, 1B, 2, 4 - 35, 36A, 36B, 37 - 40, 41A, 41B, 43, 44, 45A, 45B, 47 - 49, 51, 52, 54 - 60, 64, 67 - 77, 92, 95 - 98, 122 - 149, 152 - 178, 480 - 482, 485 - 487, 650 - 657, 660, 661, 706, 707, 710 - 728, 730 - 734, 737 - 739, 741 - 744, 746 - 748, 750, 755, 756, 759, 760, 765 - 768, 1122 - 1137
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	400B, 400C, 471, 484, 658, 700, 708, 709, 735, 745, 749, 751, 753, 754, 762 - 764, 850B, 901B, 980, 981B, 982B, 983, 984B, 986B, 987B, 988B, 991
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	704

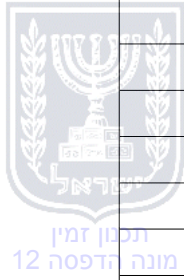
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
70.81	105,480	אזור מגורים ושרותי קהילה
1.35	2,010	דרך משולבת
6.91	10,300	דרך קיימת או מאושרת
3.14	4,678	חניה ציבורית
3.30	4,908	שטח לבנייני ציבור מיוחד לחינוך
14.38	21,420	שטח פרטי פתוח
0.11	170	שטח ציבורי פתוח
100	148,966	סה"כ

מצב מוצע

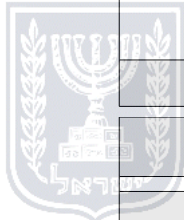
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.25	10,800.64	דרך מאושרת
0.47	703.44	דרך מוצעת
1.14	1,705.28	דרך משולבת
4.14	6,161.34	חניון
3.19	4,752.09	מבנים ומוסדות ציבור
69.19	103,046.16	מגורים
14.50	21,600.49	שטח פרטי פתוח
0.11	170.51	שטח ציבורי פתוח
100	148,939.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד לבתי מגורים ולחברי המשק בנים ותושבים, מבני קהילה לשימוש חברי הקיבוץ, שטחים מגוונים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, שרותי הסעדה, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	גמישות לתכנית
	שינוי בקווי בניין, בגבולות המגרשים ושטחם, בשיעור שלא יעלה על 12%, במסגרת הליכי רישוי יחשב כתואם לתכנית זו לכל דבר ועניין.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והשכונה הקהילתית. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	נועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, פינות חי, מבני טרנספורמציה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל ושטחים המיועדים לחניה. הקמת מתקן הנדסי, כמבנה טרנספורמציה, מותנית בתכנון נופי שיבטיח שילוב מירבי של המבנה בפיתוח השטח.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
4.6.2	הוראות

4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
4.7.2	הוראות
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	שטח המיועד לחניות כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיוצ"ב
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
קדמי					סה"כ שטחי בניה					
(6)		(2) 2	30		140			(1) 20	120	מגורים
5		2	35	80		(7) 10		10%	60%	מבנים ומוסדות ציבור
אחורי										
(5)										1000
צידי- שמאלי										
(5)										
צידי- ימני										
(4)										
מזרחי										
(5)										
מערבי										
(6)										

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח השרות יקבע מעל ומתחת מפלס הבניה.

(2) מוחרגים תאי שטח A1 ו-B1 - בהם גובה המבנה 12 מטר גובה..

(3) מוחרגים תאי שטח A1 ו-B1 - בהם 3 קומות לקיים..

(4) על פי הקיים בפועל

מרחק מינימלי בין המבנים - 8 מטר לבניה חדשה.

(5) על פי הקיים בפועל מרחק מינימלי בין המבנים - 8 מטר לבניה חדשה.

(6) על פי הקיים בפועל

מרחק מינימלי בין המבנים - 8 מטר לבניה חדשה.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח שירות תת קרקעי יהיה סה"כ 50 מ"ר בתחו סקונטור המבנה ובגובה 2.20 מ'. בנוסף לכך מפלס המרתף יהיה בהתאם למפלס הקרקע המפותח ויותרו חצרונת.

אנגליות. שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה לצורך מערכות הנדסיות של המבנים..

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 51488/0 "מגדל אושה, ח' (מערב)" י"פ : 7245 עמ' 5062 מיום : 07/04/2016 ; 2465/0 "מגדל אושה, ח' " י"פ : 1091 עמ' 1378 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>כל ההוראות המפורטות הינן בהתאם להוראות תוכנית מאושרת זב/12.ה. במידה ויוכח כי קיימים מטרדי ריח ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים יינקטו אמצעים על מנת למנוע מטרדי הריח ומטרדים סביבתיים אחרים. זאת בתיאום המשרד להגנת הסביבה ובהנחייתו, ובאחריות הועדה המקומית.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם ספק חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם ספק חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור כמתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p>



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.3	חשמל
	<p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם ספק חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם ספק חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין ספק החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם ספק החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור ספק החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	ביוב
	<ol style="list-style-type: none"> קווי ביוב שיחברו את המבנים אל מערכת הביוב הציבורית יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תקן ישראלי. שוחות ביוב יהיו מונוליטיות. חיבורים לשוחות, אם יהיו, יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי תקן ישראלי. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב ע"י חברה מוסמכת וצילום קווים. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים בתחום אזורי מגן.
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<ol style="list-style-type: none"> ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ג.עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ד.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>חובה להעתיק לשצ"פים כל העצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקירות הנ"ל.</p> <p>ה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ו. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים יועתקו בין ינואר למרץ אל מקומות קבועים מראש בליווי צמוד אגרונום מומחה בתחום. 2. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל- 3 שנים לפחות. 3. עץ בוגר המיועד לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי להיתר בניה של מבני ציבור יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במסגרת תכנית הבינוי.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך בפרט תכנית ניקוז לכל המתחם ועד לעורך ניקוז המסוגל לקלוט את כל הנגר הצפוי לרבות מתחום התכנית. 2. לא יינתנו היתרי בניה לתשתיות ולבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות ניקוז וכבישים על ידי רשות ניקוז ונחלים קישון. 3. קבלת היתר בנייה להקמה של מבנים בתאי שטח המצויים בתחום השפעה של רדיוסי המגן תותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 4. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה "קידוח אושה 3" ו- "קידוח אושה 4", יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות. 	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- באזור רדיוס מגן ב' כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>- באזור רדיוס מגן ג' כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקני ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה וביצוע עבודות לאחר היתר בניה בנושא עצים בוגרים לשימור:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הכנת מפרטים טכניים לשימור עצים ושילובם בפיתוח.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה - היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים בגובה אומדן לערך עץ חליפי בתחום ופיקוח מועצה אזורית זבולון.</p> <p>ג. ביצוע עבודות כריתה והעתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>



6.10	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p> <p>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.</p>



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

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

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

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית	
----------------------------------	--

