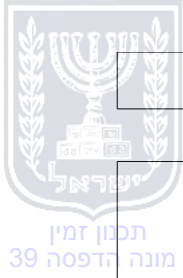


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0438101

תכנית מתאר כפר גלים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כפר הנוער גלים נמצא בין דרך מס' 2 ומסילת הברזל במערב, דרך מס' 4 וטירת כרמל במזרח ומצפון לקיבוץ החותרים.

לכפר גלים אושרה תכנית מתאר בשנת 2004 (חפא"ג 298) על פי תכנית זו כל אזור הספורט ומתחם כרמית אינם כלולים בתחום התכנית.

אזור מבני המשק כולו סומן כקרקע חקלאית, מבלי שנתנו לו זכויות בניה.

לאחרונה גובש חזון חדש לכפר, ובמקביל המועצה האזורית ביקשה להגדיל חלקו של כפר גלים במערך החינוך של המועצה. עקב כך נוצר הצורך לערוך תכנית מתאר חדשה, שתיקח בחשבון החזון החדש של הכפר, תוך תיאום הפעילות בכפר עם המועצה האזורית.

לכפר גלים ערכי מורשת ונוף אשר תכנית זו שומרת עליהם.

חזון כפר גלים:

כפר גלים הינו מוסד חינוכי אזורי (במועצה אזורית חוף הכרמל), הפועל לחינוכם ולימודיהם של ילדי המועצה האזורית, בשילוב חניכי הפנימייה הנזקקים למסגרת זו.

כפר גלים שם דגש רב על החינוך והלימוד בתחומי החקלאות, הסביבה והקיימות, בצד החינוך לאהבת הארץ, אדמתה ומורשתה, תוך שילובם הרב תרבותי של תלמידים מכל הקשת החברתית במדינה.

כפר גלים ישמש כמרכז חינוכי-אקולוגי אזורי, עבור תושבי המועצה האזורית חוף הכרמל והיישובים הנוספים מסביבו, לשם טיפוח המודעות והמעורבות בתחומי הסביבה והקיימות.

כפר גלים יצור שיתופי פעולה עם מוסדות אקדמיים ומקצועיים מהאזור הפועלים בתחומי החקלאות, הסביבה, הקיימות וההנדסה, במגמה לשמש כמרכז אזורי בתחומים אלה.

נערכה פרוגרמה מפורטת לתחומי הפעילות בכפר גלים בתחומי החינוך, הספורט, החקלאות, סביבה וקיימות והשירותים שיידרשו לתמיכה בפעילויות הנ"ל.

באזורים המשמשים לפעילות החינוכית (מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך), מוצעים לבניה 84,308 מ"ר, בבנינים של 2-3 קומות.

באזור מבני המשק מוצעים לבניה 24,722 מ"ר, בבנינים של 2 קומות.

במתחם הפנימייה מוצעת בניה ל-120 חדרים בבנינים בני 3 קומות ובשטח בניה של 18,637 מ"ר. למגורי סגל מוצעים 80 יח"ד. שטח יח"ד לא יעלה על 120 מ"ר וגובה המבנה יהיה עד 2 קומות.

באזור המיועד לדיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור ואשר ישמש למוסד חינוכי ודיור לבעלי מוגבלויות, תותר בניה בהיקף של 30 יח"ד ובשטח של 1,010 מ"ר, בבנין של 2 קומות.

באזור המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, או בתאי שטח 113 או 115 המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, יותר להקים אורחן ובו 50 יחידות ובשטח בניה עד 2,000 מ"ר וגובה הבנין 2 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית מתאר כפר גלים

303-0438101

מספר התכנית

807.046 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196421
קואורדינאטה Y	741437

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על שטחי כפר גלים הנמצאים בין דרך מס' 2 לדרך מס' 4 דרומית - מערבית לטירת כרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: כפר גלים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר גלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10719	מוסדר	חלק	35, 37, 39-49	4, 12-15, 22-23, 33
10724	מוסדר	חלק	1-39, 41-43	
10725	מוסדר	חלק	16-19, 68-69	1-15, 20

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 29. הוראות תכנית תמא/ 29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 29
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
13/12/2018	4250	8037		החלפה	303-0435479
10/01/1963	607	989		החלפה	ג/ 400
16/08/1984	3067	30885		החלפה	חכ/ 20 / א
12/02/1959	695	649		החלפה	חפאג/ 399
05/01/2004	1481	5261		החלפה	חפאג/ 298



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יצחק פרוינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		18	10/10/2018	ערן הראל	12: 43 25/10/2018		לא
ניקוז	מנחה		18	20/02/2018	דותן ריגלר כהן	10: 40 05/08/2018		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		12	02/04/2018	יצחק פרוינד	10: 38 14/03/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		36	03/05/2018	גיל הר-גיל	16: 31 18/07/2018	חוברת	לא
תיעוד ושימור	רקע		50	28/06/2018	לילך גינת נוימרק	01: 09 28/12/2019	סקר תיעוד מקדים - חלק 1	לא
תיעוד ושימור	רקע		50	28/06/2018	לילך גינת נוימרק	01: 10 28/12/2019	סקר תיעוד מקדים - חלק 2	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		17/12/2019	ערן הראל	15: 39 18/12/2019		לא
דרכים	מנחה	1: 1250		15/12/2019	דותן ריגלר כהן	15: 41 18/12/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		15/12/2019	דותן ריגלר כהן	15: 42 18/12/2019		לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 2500	1	15/12/2019	גיל הר-גיל	15: 43 18/12/2019	נספח משולב נוף ומורשת	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 2500		15/12/2019	גיל הר-גיל	15: 45 18/12/2019	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 750		03/05/2018	גיל הר-גיל	15: 44 18/12/2019	גיליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 750		15/12/2019	גיל הר-גיל	15: 44 18/12/2019	גיליון 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		02/12/2019	יצחק פרוינד	12: 38 02/12/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			כפר הנוער גלים (ע"ר)	כפר גלים	(1)		04-8577876	04-8573903	Galim- pini@bezeq int.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר הנוער גלים

ד.נ. חוף הכרמל 30865.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136214	04-8136295	handasa@hcarmel.o rg.il
בעל זיכיון	בעל זיכיון		כפר הנוער גלים (ע"ר)	כפר גלים	(1)		04-8577876	04-8573903	Galim- pini@bezeqint.net

(1) כתובת : כפר הנוער גלים

ד.נ. חוף הכרמל 30865.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל	יועץ נופי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין - הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscape.org.il
שימור	אדריכל	לילך גינת נוימרק	85754	מעשה שימור - תכנון וקידום מיזמים	בנימינה- גבעת עדה	(1)		04-6388896		mshimur@gmail.com
מהנדס (ביוב)	יועץ תשתיות	ערן הראל	05592	בלשה ילון - מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603605	04-8603601	e-harel@bj-is.com
מהנדס (ניקוז)	יועץ תשתיות	דותן ריגלר כהן	103099	אמי-מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681112	04-8669777	dotan-r@amymetom-ta.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דותן ריגלר כהן	103099	אמי-מתוס מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8681112	04-8669777	dotan-r@amymetom-ta.co.il
מודד	מודד	קעואר רמזי	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(2)	22	04-8531532	04-8520166	ramzi883@017.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 194, בנימינה.

(2) כתובת : רח' אלמותנבי 22.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

עריכת תכנית מתאר שתבטא את חזון כפר גלים בתחומי החינוך, החקלאות, הסביבה, הקיימות, הספורט והשימושים הנלווים התומכים בתחומים הנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 39

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לשטחים ציבוריים פתוחים במשולב עם מבנים למוסדות ציבור, לספורט ונופש, לשטחים צבוריים פתוחים, לדרכים, למבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שבילים וחניון.
- ב. התוויית מערכת דרכים, שטחי חניה ושבילים להולכי רגל, בתוך הכפר ובהיקפו.
- ג. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ובינוי לייעודי הקרקע השונים.
- ד. קבעת תנאים לבניה ופיתוח השטח.
- ה. קביעת הנחיות לשימור מתחמים ומבנים.
- ו. קביעת מתחמים ומבנים לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
300	מתקנים הנדסיים
107, 106	מבני משק
170	מבנים ומוסדות ציבור
116 - 109, 104, 102, 101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
181, 175, 174, 132	קרקע חקלאית
190, 180, 179, 173, 137, 131 - 126, 124, 123, 121, 120	שטח ציבורי פתוח
119, 100	ספורט ונופש
139	נחל/ תעלה/מאגר מים
158, 157, 147, 146, 142	דרך מאושרת
187, 159, 156 - 148, 145 - 143, 141	דרך מוצעת
185, 184, 177, 171, 169, 167, 165, 160, 138	שביל
191, 162, 161, 133	חניון
400	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
186	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
103	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
170	מבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
116, 104	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	אתר/מתחם לשימור
170	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אנדרטה
170	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
109, 104, 102	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	בלוק מבנה לשימור
132	קרקע חקלאית	בלוק מבנה לשימור
146	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
141	דרך מוצעת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
400	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
139	נחל/ תעלה/מאגר מים	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
181, 132	קרקע חקלאית	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
179, 120	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
186	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
158, 157, 147, 146	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
150	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
191	חניון	דרך /מסילה לביטול
170	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
116 - 110, 102, 101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	175, 132
דרך / מסילה לביטול	שביל	185, 184, 177, 169, 167, 165, 160
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	190, 137, 131, 127, 126
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	146
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	144, 141
הנחיות מיוחדות	מבני משק	107
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	112, 102
להריסה	מבני משק	107
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	146
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	141
קו דלק/נפט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400
קו דלק/נפט	נחל/ תעלה/מאגר מים	139
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	181, 132
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	179, 120
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	146
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	141
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	139
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	181, 132
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	179, 120

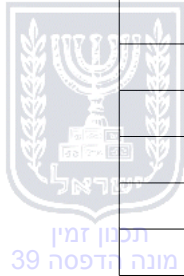
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.83	22,797	דרך מאושרת
7.28	58,772	מבנים ומוסדות ציבור
13.23	106,806	מגורים א'
0.02	134	מסחר
0.84	6,779	פרטי פתוח
67.33	543,374.05	קרקע חקלאית
8.47	68,384	שטח ציבורי פתוח
100	807,046.05	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.25	2,020.61	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור
0.80	6,426.02	דרך מאושרת
3.04	24,511.72	דרך מוצעת
1.53	12,377.7	חניון
18.44	148,807.99	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.11	41,203.07	מבני משק
3.98	32,143.92	מבנים ומוסדות ציבור
20.94	169,000.88	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.11	875	מתקנים הנדסיים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
נחל/ תעלה/מאגר מים	6,111.82	0.76
ספורט ונופש	50,461.7	6.25
קרקע חקלאית	216,779.84	26.86
שביל	34,961.91	4.33
שטח ציבורי פתוח	54,909.58	6.80
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,454.3	0.80
סה"כ	807,046.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 106-107 : ישמשו למבני משק, כיתות לימוד נלוות ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. תנאים למתן היתר בניה - לא תאושר הקמת מבנה/מתקן בתחום אזור מבני משק אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה. ב. שפכים - איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות. השפכים המיוצרים במבני משק יעברו טיפול קדם בתחום האתר.
ב	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן הנחיות, לא ניתן להוציא היתרי בניה, כל עוד תחנת התדלוק, המסומנת להריסה, קיימת ופעילה.
ג	שימור א. בתא שטח 107 מוגדר מכלול לשימור נופי - ראה סעיף 6.3 - שימור.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	תא שטח 170 (שטחי המועצה האזורית חוף הכרמל), ישמש למבני בית ספר, צרכי חינוך, תרבות וספורט, שבילים וחניה.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי להיתר בניה לביה"ס הנו הקמת מיגון אקוסטי לבית הספר ברמת המבנה. ב. בקואורדינטות המקורבות 196330,741370 נמצא אתר הנצחה. על אתר זה יחולו להוראות תמ"א 29 - תכנית לאתרי הנצחה למחוזות ירושלים וחיפה.
ב	שימור א. בתא שטח 170 קיימים מתחמים לשימור ולשימור נופי ומבנה לשימור - ראה סעיף 6.3 שימור.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.3.1	שימושים
	א. תאי שטח 111-114 מיועדים למגורי מורים וסגל העובדים, שבילים וחניה. ב. תא שטח 110 מיועדים למגורי תלמידים (פנימיה) ושירותים נלווים, שבילים וחניה. ג. תאי שטח 101, 102, 109, 115 ו-116 מיועדים לשירותים לציבור ולרווחת חניכי הפנימיה, סגל העובדים ומשפחותיהם, שבילים וחניה. ד. תא שטח 104 מיועד לבית ספר, מבנים ומתקנים לצורכי לימוד וחינוך בתחום האקולוגי, מבני משק ומבני עזר, שבילים, פיתוח נופי, מרכז מבקרים וחניה. ה. בתאי שטח 113 ו-115 יותר, בנוסף לכל השימושים שלעיל, גם הקמת אורחן.

	4.3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
	4.3.2
הוראות	
אזורים מיוחדים	א
<p>א. המגורים בכפר גלים ישמשו רק לצורך הכפר והפנימייה ולא לצרכים אחרים.</p> <p>ב. בתאי שטח 111-114 (מגורי סגל), יותרו 4 יח"ד לדונם, עד 120 מ"ר לדירה. יותרו סה"כ 80 יח"ד. תוספת יח"ד מעבר ל-80 יח"ד, תהווה סטיה ניכרת, מהוראות התכנית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, בהתאם למפורט בסעיף 6.2 להלן, ובמסגרתה ייקבעו דרכי הגישה, החניה, השבילים, ייקבעו היקפי השטחים הפתוחים והיקפי המבנים ומוסדות הציבור והיחס ביניהם וכד'.</p> <p>ד. בתא שטח 110 יותרו סה"כ 120 חדרי פנימיה. תוספת חדרי פנימיה מעבר ל-120 חדרים תהווה סטיה ניכרת.</p>	
הנחיות מיוחדות	ב
<p>בשטח המסומן הנחיות, לא ניתן להוציא היתרי בניה, כל עוד תחנת התדלוק, המסומנת להריסה, קיימת ופעילה.</p>	
שימור	ג
<p>א. בתא שטח 104 מוגדר מתחם לשימור נופי - חוה חקלאית "גן כרמית" ובה מתחם לשימור ומבנים לשימור - ראה סעיף 6.3 שימור.</p> <p>ב. בתא שטח 102 מוגדרים מתחמים לשימור ומבנה לשימור - ראה סעיף 6.3 שימור.</p> <p>ג. בתא שטח 109 מוגדר מבנה לשימור - ראה סעיף 6.3 שימור.</p> <p>ד. בתאי שטח 110, 113, 114 מוגדרים מתחמים לשימור נופי - ראה סעיף 6.3 שימור.</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>תא שטח 103:</p> <p>בית ספר, מבנים ומתקנים לצרכי לימוד וחינוך בתחום האקולוגי, מבני משק ומבני עזר, שבילים, פיתוח נופי, חניה, מרכז מבקרים, אורחן כחלק מלימודי תיירות במוסד. השימושים בתא שטח זה יהיו חלק בלתי נפרד מהמוסד החינוכי ולא יתפקדו כעסק מסחרי עצמאי.</p>	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>לפני הוצאת היתר בניה תיערך תכנית בינוי, בהתאם למפורט בסעיף 6.1 להלן, ובמסגרתה ייקבעו היקפי השטחים הפתוחים והיקפי המבנים ומוסדות הציבור והיחס ביניהם.</p> <p>השימוש לאורחן יותר רק כחלק מלימודי התיירות ולא כשימוש מסחרי גרידא, מותנה באישור רשות מקרקעי ישראל ומשרד החינוך.</p>	
דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>תא שטח 186 מיועד למוסד חינוכי ודיוור לבעלי מוגבלויות, שבילים וחניה.</p>	
הוראות	4.5.2
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>מיועד לשטחים פתוחים, גינון, מתקני לימוד ומשחק, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומקום</p>	

4.6	שטח ציבורי פתוח
	לתצוגות ותערוכות ותשתיות תת קרקעיות. בתחום השצ"פ שלאורך הנחל יפותחו שבילי טיול, פינות ישיבה מוצלות במוקדים שונים, גינון ונטיעות באופי צמחיית נחלים.
4.6.2	הוראות
א	שימור א. בתאי שטח 126, 128, 131, 137, 190 קיימים מתחמים לשימור נופי- ראה סעיף 6.3 שימור.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים מיועד למגרשי ספורט פתוחים, אולם ספורט, בריכת שחיה, חדרי הלבשה ושירותים.
4.7.2	הוראות
4.8	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.8.1	שימושים למעבר מי נחל גלים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח גדות הנחל ייעשה בהתאם לעקרונות נספח הנופי ובתיאום עם רשות הניקוז. צמחיה שתישתל או תנטע לאורך הנחל, לא תכלול שימוש במינים פולשים.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 146 קיים מכלול לשימור נופי - ראה סעיף 6.3 - שימור.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.10.2	הוראות
א	שימור א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך. ב. בתא שטח 143 קיים מכלול לשימור נופי - ראה סעיף 6.3 - שימור.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ולרכב שירות.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. במסגרת תכנית בינוי למתחמים (כאמור בסעיף 6.1) אפשר להסיט את תוואי השבילים, ובתנאי

4.11	שביל
	<p>שישמר הרצף בין השבילים.</p> <p>2. אין לגדר את השצ"פ לאורך נחל עובדיה, במטרה לאפשר מעבר חופשי לציבור הרחב.</p> <p>3. ככל שיפותח שצ"פ לאורך נחל עובדיה, יש לדאוג שלא יעשה שימוש במינים פולשים.</p> <p>4. השביל מדרום לנחל עובדיה ישמש כשביל להולכי רגל, רחבי אופניים ולצרכי תחזוקת הנחל.</p>
ב	שימור
	א. בתאי שטח 138, 177 מוגדרים מתחמים לשימור נופי - ראה סעיף 6.3 - שימור.
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	שטח לחניית לרכב פרטי ולמסוף לאוטובוסים לצרכי הסעות ל"כפר גלים".
4.12.2	הוראות
4.13	קרקע חקלאית
4.13.1	שימושים
	מיועד לעיבוד חקלאי, חממות ובתי רשת.
4.13.2	הוראות
א	טווח הרחקה
	<p>1. לא תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים במרחק 50 מ' משימושים רגישים.</p> <p>2. לא תותר הקמת חממות במרחק קטן מ-15 מ' מקצה רצועת הרכבת.</p> <p>3. ברצועה של 10 מ' משני צידי צינור המים המסומן בתמ"א 5/ב/34 השטח ישאר כטבעו.</p> <p>4. רצועת קווי הדלק</p> <p>א. ברצועת קווי הדלק, כמסומן בתשריט, חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן, לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים ומבני דרך.</p> <p>כמו כן חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק.</p> <p>בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.</p> <p>ב. יש להותיר את רצועת הדלק פנויה ופתוחה, על מנת לאפשר לתש"ן וקצא"א ומי מטעמן, נגישות באופן רציף ושוטף לקוי הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כן, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע סיוורים ע"י תש"ן וקצא"א ואין להציב גדרות, מחסומים וכד' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>ג. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע בסמוך לרצועת קוי הדלק, אלא לאחר תאום עם תש"ן וקצא"א וקבלת אישורן של תש"ן וקצא"א, על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק.</p> <p>ד. כל חציה של קווי הדלק באמצעות כבישים מחייבת מיגון של קוי הדלק, תאום עם תש"ן וקצא"א וקבלת אישורם.</p>
ב	שימור
	א. בתא שטח 132 מוגדר מבנה לשימור - ראה סעיף 6.3, שימור.
4.14	מתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב



מתקנים הנדסיים	4.14
הוראות	4.14.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל מתקני תחנת השאיבה יהיו במבנה סגור. 2. ארונות חשמל ובקרה יהיו בחדר נפרד. 3. בתחנה תותקן מערכת נטרול ריחות. 4. להורדת מפלסי הרעש לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש סביר) 1990 בחדר הדיזל גנרטור ובחדר המפוחים יותקנו משתיקי קול והמפוחים יהיו בחדר נפרד. 5. סביב תחנת השאיבה תוקם גדר שלא תאפשר כניסה, למעט למפעילי התחנה. 	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.15
שימושים	4.15.1
הוראות	4.15.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											עיקרי	שרות				שרות
5	5	4	4	1	2	8	30 (1)	50	90	20	20	50	186	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	4	4	1	2	8		40	80		20	60	106, 107	מבני משק		
5	5	4	4	1	3	14		60	160	40	20	100	170	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	4	4	1	2	8		30	80	20	20	40	104	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
5	5	4	4	1	2	8		60 (2)	105	20	20	65	,102, 109 ,115, 101 116	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
5	5	4	4	1	3	11	120 (3)	45	80	20	20	40	110	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
5	5	4	4	1	2	8 (7)	80 (6)	30	(5)		18 (4)	102 מ"ר	114 - 111	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
2	2	2	2	1	1	5		11.4	11.4			100 (8)	875	300	מתקנים הנדסיים	
5	5	4	4	1	2	10		65	65	5	5	55 (9)	100	ספורט ונופש		
5	5	4	4	1	2	10		6	6	2	2	2 (10)	119	ספורט ונופש		
								60				60 (11)	,175, 181	קרקע		



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
זונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14	(12) 50	45	105	20	20	65	132,174	חקלאית
5	5	4	4	1	3								103	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שימושים במבנים ומוסדות ציבור לחינוך :

- תא שטח 110 - חדרי פנימיה.

- תאי שטח 111-114 - מגורי סגל.

- תא שטח 104 - בית ספר, מבני משק, מבני עזר, מרכז מבקרים.

- תאי שטח 101, 102 ו-109 - שירותים לציבור חניכי הפנימיה וסגל העובדים.

ב. בתחום התכנית תותר הקמת אורחן אחד בלבד. (באחד מתאי השטח הבאים : 103, 113, 115)

בתאי שטח 103, 113 ו-115 תותר בניית אורחן בהיקף של 50 יחידות אירוח בלבד, מתוך סך זכויות הבניה המותרות ובשטח של 2000 מ"ר שטחים למטרות עיקריות, 20% שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת ו-20% מתחת לכניסה הקובעת.

ג. קווי בניין - מרווח לשביל - 3 מ'. מרווחים בין בניינים בתחום המגרשים ייקבעו במסגרת תכנית בינוי.

ד. מרווח בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'.

ה. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים על המצויין תכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל מקסימום, הערה: עד 30 יח"ד לחוסים בעלי מוגבלויות.



(2) בתאי שטח 101, 102 ו-109 התכסית תהיה 50% משטח תא השטח.

(3) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה : עד 120 חדרי פנימיה במוסד.

(4) הערך מתיחס למי"ר, הערה: שטחי השרות ליחיד יכללו ממי"ד בשטח של עד 12 מי"ר, מחסן בשטח עד 6 מי"ר וחניה מקורה בשטח עד 30 מי"ר. סה"כ לא יעלו על 48 מי"ר ליחיד.

(5) שטח יחידת דיור מירבי למגורי סגל יהיה 120 מי"ר (שטח כולל עיקרי ושרות) - סה"כ שטחי הבניה למבני המגורים יהיה 9600 מי"ר.

(6) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה : עד 80 יחיד למגורי מורים וסגל העובדים.

(7) למבנה עם גג שטוח - 7.5 מ', למבנה עם גג משופע - 9.0 מ'.

(8) הערך מתיחס למי"ר, הערה: תתאפשר בניה גם בתת הקרקע (על חשבון סך הזכויות המוצעות בתא שטח זה).

(9) עד 3,324 מי"ר עבור אולם ספורט ולקירוי בריכה.

(10) עד 880 מי"ר.

(11) שטחי הבניה מיועדים לחממות בלבד. בתחום קו הבנין ממסילת הברזל לא יותרו חממות אלא אם תתקבל התייחסות חיובית מרכבת ישראל.

(12) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: יחידות דיור באורחן על פי תקני משרד התיירות.




תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. טרם הוצאת היתר בניה תוכן תכנית בינוי לכל תא שטח בו מבוקש ההיתר, שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה ותאושר ע"י מהנדס המועצה והועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר הבניה. התכנית תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון, סידורי פינוי אשפה בתחומי המגרש והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תתייחס גם לאפשרות לשמר מספר גבוה ככל הניתן של עצים ומתן עדיפות לבניה קיימת בקומה שנייה, על פני הגדלת התכסית.</p> <p>מספר המבנים בכל תא שטח והמרחקים ביניהם ייקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. תוכנית הבינוי תתייחס למרכיבים לשימור: מבנים לשימור, מתחמים לשימור ולשימור נופי הקיימים בתחומה, בשלמותם או בחלקם. התוכנית תתייחס לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים, כמפורט בנספח השימור.</p> <p>3. קוי הבנין מדרכים 2-4 יהיו כמסומן בתשריט. בתחום קוי הבנין הנ"ל תיאסר כל בניה.</p> <p>4. בתחום שבין קו הבנין לבין גבול רצועת המסילה לא תותר כל בניה, סלילה, או שימוש, למעט עיבוד חקלאי ושימוש לשטחים פתוחים, שאינם כוללים בניה.</p>
6.2	אדריכלות
	<p>א. כללי</p> <p>היתר הבניה יכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית כגון: מערכות מיזוג אויר, דודי שמש, בלוני גז וכו'.</p> <p>ג. צנרת</p> <p>1. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר.</p> <p>2. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p>
6.3	שימור
	<p>1. הכנת תכנית הבינוי לתאי שטח בהם נכללים מתחמי השימור A,B,C ו/או מבנים לשימור שאינם במתחמי שימור, המסומנים בנספח השימור והמורשת, תלווה בתיק תיעוד מלא למתחם, ובהתאם להנחיות מינהל התכנון התקפות.</p> <p>תיק התיעוד יובא לאישורה של ועדת שימור כתנאי לדיון בהיתר.</p> <p>2. המתחמים לשימור ולשימור נופי, שהוגדרו וסומנו בנספח השימור לכפר גלים, מבטאים את רוח המקום המקורית בכפר, אותם יש לשמר.</p> <p>3. הכנת תכנית הבינוי לתאי שטח, בהם נכללים מתחמים לשימור בשלמותם או בחלקם ומבנים לשימור, תלווה במסמך תיעוד למתחם או למבנה. התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל בתכנון</p>

	שימור	6.3
 <p>תכנון זמין הדפסה 39</p>	<p>התקפות.</p> <p>4. תכנית הבינוי האמורה בסעיף 6.1, תתייחס לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים, כפי שיוגדרו בתיעוד וכן לפריסת מבנים והעמדתם, חתך אופייני בין מבנים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים, צמחיה וחומרי גמר.</p> <p>5. לא תותר פגיעה או הריסה של מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור, או לשימור נופי בתוכנית זו.</p> <p>6. תנאי לקבלת תעודת גמר עבור מבנה חדש הוא שימור המבנה/ים לשימור באותו תא שטח.</p>	
	חניה	6.4
	<p>החניה בתחום שטחי "כפר גלים" תהיה בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
	בניה ירוקה	6.5
	<p>א. תנאי להיתר בניה להקמת בניין בתחום התכנית יהיה הגשת נספח בניה ירוקה, שיוכן על ידי יועץ סביבתי, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בקשות להיתרי הבניה יהיו ערוכות בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף באותה עת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	הפקעות ו/או רישום	6.6
	<p>א. השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 170 יופקע ויירשם על שם המועצה האזורית חוף הכרמל.</p> <p>ב. דרך הכניסה לכפר גלים בקטע שבין דרך מס' 4 לצומת הדרכים מס' 1 ו-2 תופקע ותרשם על שם המועצה האזורית חוף הכרמל.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.7
	<p>א. לא תותר חלוקה למגרשים בתחום התכנית.</p> <p>ב. לא יותר רישום מגרשים לבעלות פרטית.</p>	
 <p>תכנון זמין הדפסה 39</p>	חשמל	6.8
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>2.1 מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p>	



6.8	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>2.2 מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה :</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את העומק האפשרי של כבלי החשמל: אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. לפחות 15% משטח המגרש יהיה מחלחל. <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים 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</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. עצים קיימים בתואי דרכים, תשתיות מים, ביוב ושצפ"ים, תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט. ב. הוראות בדבר עץ המסומן לשימור 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ג. הוראות בדבר עצים המסומנים להעתקה הנחיה להעתקת עץ תינתן לאור חוות דעתו של אגרונום מומחה. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום המדויק אליו יועתק העץ המיועדים להעתקה, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. ד. הוראות בדבר עצים המסומנים לכריתה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם. ה. באתר או מתחם לשימור נופי, תבוצע נטיעה של עצים בוגרים כדוגמאת העצים המקוריים או תואמים להם, במקום כל עץ שנפגע, על מנת לשמור על האתר/המתחם הנופי.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), (התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>	

פסולת בניין	6.12
<p>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).</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. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף א' יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, ניהול הדפסה 39 תכנון זמין</p> <p>ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.13
<p>א. שפכים איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. ריח לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ג. פסולת היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>ד. מיכלי גז ודלק יותר מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ה. שימוש בחומרי הדברה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לשימוש בחומרי הדברה בסביבה החקלאית ועל מנת לשמור על מרחקי הפרדה משימושים רגישים (בתי מגורים, מוסדות חינוך, מגרשי משחקים, שצ"פים וכד') יש לפעול על פי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. איסור ריסוס של חומרים מקבוצה 1 ו-2 (בטווח של 100 מ' משימושים רגישים).</p> <p>2. איסור שימוש בתכשירים לחיטוי קרקע ביישום ממוקד במרחק הקטן מ-100 מ' ממגורים ו-20 מ' מכבישים ראשיים.</p> <p>3. שימוש בתכשירים לחיטוי קרקע בטווח של 100-250 מ' ממגורים - חובת חיפו בפלסטיק חוסם ומאושר על ידי מכון התקנים הישראלי וזאת בהזרקה או טפטוף בלבד.</p> <p>4. שימוש בתכשירים לחיטוי קרקע בטווח 1000-250 מ' ממגורים - חובת חיפוי ביריעת פלסטיק בעובי 35 מיקרון לכל הפחות וזאת בהזרקה או טפטוף בלבד.</p> <p>5. בשטחים חקלאיים הנמצאים בסמיכות לשימושים רגישים יוצבו שלטים באופן ברור. על השלט יצוינו הפרטים המזהים (כולל שם, כתובת וטלפון נייד) של החקלאי המעבד את השטח/הגורם האחראי על השטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>תנאי לאיכלוס של תוספות שטחי בניה ושימושים יהיה הסדרת הצומת של דרך מס' 1 עם דרך מס' 4 בתאום עם חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.</p>	

6.15

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח. בתכנית הבינוי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה לתא שטח, תוצג השמירה על המרחקים בין מבני משק לשימושים רגישים וכן שמירה על צפיפות יחידות המגורים - 4 יח"ד לדונם.
- ב. בקשות להיתרי בניה, יהיו ערוכות בהתאם לתקן בניה ירוקה
- ג. תכנית הבינוי והיתרי הבניה בחזית המערבית יופנו לר"ג להתיעצות לעניין התאורה ותנאי להיתר בניה יהיה הפניית התאורה כלפי מזרח ולא כלפי מערב.
- ד. תנאי להיתר בניה בתאי השטח המערביים בכפר ובתאי השטח המיועדים למגורי סגל והגובלים בכביש 4 (במזרח) יהיה הכנת דו"ח אקוסטי.
- ה. בתחום מגבלות הבניה מתחנת התדלוק המסומנת להריסה (כמסומן בתשריט) לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה כל עוד התחנה קיימת ופעילה. כמו כן תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לכך שהסתיים הטיפול בקרקע.
- ו. תנאי להיתר יהיה תאום עם משרד הבריאות.
- ז. ראה סעיף 6.3 לענין תנאים למתן היתרי בניה בתאי שטח שבהם קיימים מבנים לשימור, מתחמים לשימור ולשימור נופי.
- ח. תנאי למתן היתר בניה ו/או עבודות תשתית ופיתוח, יידרש להגיש סקר עצים נקודתי, עדכני הרלוונטי למתחם הבינוי המוצע, בו ייבחנו ויתואמו מול נספח התכנית סטטוס העצים הכלולים בו - הכל בתיאום מול פקיד היערות.
- ט. תנאי להיתר בניה לשימושים הרגישים לרעש מדרכים מס' 2 ו-4, יהיה מתן פתרון אקוסטי באישור המשרד להגנת הסביבה, תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע הפתרונות האקוסטיים שיאושרו.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הסדרי תנועה לצומת הגישה מדרך מס' 4, ע"י משרד התחבורה ונתיבי ישראל. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע תכנית הסדרי התנועה שאושרה.



6.16

תשתיות

- א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב האזורית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
3. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה:
- א. הגשת פרשה טכנית עם ספיקות תכן מעודכנות.
- ב. תחנת השאיבה כפר גלים תותאם לספיקות התכן החדשות משטח התכנית, ולהנחיות להקמת תחנות שאיבה בהוצאת רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. תחנת שאיבה כפר גלים וקו הסניקה ממנה יותאמו לספיקות התכן המעודכנות, ויתואמו עם משרד הבריאות.
4. היתר בניה בתחום הרפת יותנה גם בשידרוג מתקן הטיפול קדם של השפכים שלה.
5. תנאי להיתר לתחנה השאיבה יהיה תיאום עם רכבת ישראל והמשרד להגנת הסביבה בשלב התכנון המפורט לביצוע.

ג. מים



אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.

ד. ניקוז

1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות ניקוז שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
3. בשלב התכנון המפורט יש להעביר לרכבת ישראל הבדיקות והמסמכים הבאים:
 - 3.1 סקר הידרולוגי המייצג ספיקות תכן לפני ואחרי ביצוע התכנית.
 - 3.2 פרופילי זרימה בערוצים העיקריים בשני מצבים לפני ואחרי ביצוע.
 - 3.3 בדיקת מצב קונסטרוקטיבי והידראולי של מעבירי מים קיימים.

ה. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. תקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ז. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ח. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ט. אנרגיה חלופית

על גגות המבנים בתחום התכנית תותר התקנת מתקנים לייצור חשמל מאנרגיה חלופית. תנאי לקבלת היתר בניה להקמת מתקנים כנ"ל יהיה הגשת תכנית עיצוב חזיתות (לרבות חזית חמישית), שתאושר ע"י מהנדס העיר ותציג אופן הסתרת המתקנים ושילובם במבנה.

י. קווי דלק

1. במקום בו עוברים קווי דלק של תש"ן וקצא"א, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק.
- רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה של קו הדלק (להלן: "רצועת קווי הדלק").
2. ברצועת קווי הדלק, כמסומן בתשריט, חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן, לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים ומבני דרך.
- כמו כן חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק.
- בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.



תשתיות	6.16
<p>3. יש להותיר את רצועת הדלק פנויה ופתוחה, על מנת לאפשר לתש"ן וקצא"א ומי מטעמן, נגישות באופן רציף ושוטף לקוי הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע סיורים ע"י תש"ן וקצא"א ואין להציב גדרות, מחסומים וכד' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>4. לא ינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע בסמוך לרצועת קוי הדלק, אלא לאחר תאום עם תש"ן וקצא"א וקבלת אישורן של תש"ן וקצא"א, על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק.</p> <p>5. כל חציה של קווי הדלק באמצעות כבישים מחייבת מיגון של קוי הדלק, תאום עם תש"ן וקצא"א וקבלת אישורם.</p>	



היטל השבחה	6.17
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

זכות מעבר לרכב	6.18
בשטחים שממערב לצומת הדרכים מס' 1, 5 ו-7, לא תותר נסיעה ברכב, למעט רכב שירות וחירום.	

מבנים קיימים	6.19
<p>יותר מבנים קיימים שאינם עולים בקנה אחד עם הוראות תכנית זו (ושלא סומנו להריסה בתכנית) ובכפוף לכל דין, אך כל בניה חדשה תהיה תואמת להוראות תכנית זו. תוספת בניה למבנה קיים שאינו עומד בהוראות קווי הבניין תתאפשר עפ"י קונטור המבנה הקיים ובכפוף לכל דין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

