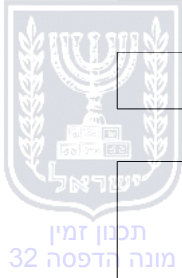


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0562850

אמירי גן זכרון יעקב - מתחם מלונאות ומגורים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
יישובי הברון
תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/08/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

18/01/2021

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

על חטיבת הקרקע הכלולה בגבולות התכנית חלה תכנית ש/22 המגדירה את ייעוד הקרקע כאזור להבראה ולמלונאות.

תכנית ש/207 קובעת את זכויות הבניה למלונאות ונופש בתחומי תכנית זו. התכנית ממוקמת בגבול זכרון יעקב וקיבוץ מעיין צבי בצמוד לשכונת המגורים. התכנית משנה ייעוד לחלק מחלקה למגורים וזאת מבלי להפחית את זכויות הבניה למלונאות, כולל הקצאת שטח ציבורי פתוח ומעבר לכיוון קיבוץ מעיין צבי, דרך מערה קיימת ועמדת שמירה היסטורית. התכנית מוסיפה שטחי שירות לייעוד מלונאות ו 1450 מ"ר שטחים עיקריים למגורים. התכנית כוללת הוראות בינוי למלונאות ולמגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אמירי גן זכרון יעקב - מתחם מלונאות ומגורים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
353-0562850	מספר התכנית	
12.484 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יישובי הברון
קואורדינאטה X	194646
קואורדינאטה Y	719116

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בחלק המערבי של זכרון יעקב, וגובל בשטח קיבוץ מעיין צבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זכרון יעקב	גזית		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11294	מוסדר	חלק		50
11319	מוסדר	חלק	84-86	90

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

חוף הכרמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/207. הוראות תכנית ש/207 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/207
17/08/1972	2319	1846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/22 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/22
16/04/1981	1389	2704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/253. הוראות תכנית ש/253 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/253
27/11/1988	391	3596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/22 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/22 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			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 07 01/12/2019	רענן הלר	10/11/2019	13		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09: 54 31/12/2019	גיא ארבל	19/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 43 03/09/2019	יורם וגשל	01/04/2019	12	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 00 31/12/2019	יורם וגשל	03/09/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 38 03/09/2019	שירי בר לב ינון	03/09/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 06 17/01/2018	גיא ארבל	17/01/2018	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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			אמירי זכרון יעקב בע"מ	מעין צבי	מעין צבי		04-6397598		oded@amir eygan.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמירי זכרון יעקב בע"מ	מעין צבי	מעין צבי		04-6397598		oded@amireygan.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861	04-8346472	office@orena rchitects.com
	יועץ תחבורה	שירי בר לב ינון	104869		חיפה	רענן	13	04-8360542	04-8360542	a.d.shiribarle v@gmail.co m
	שמאי	רענן הלר	473		חדרה	הלל יפה	28	04-6344020	04-6227428	raanan@rhsh amaut.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	הראשונים	3	04-6366037	07-3725349	yoram.vagshal@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)		04-8524038		ramzi883@netvision.net.il

(1) כתובת: אלמותנבי 2, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

תוספת ייעוד מגורים בחלקו הצפוני של המתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד למגורים על חלק משטח התכנית.
2. תגבור זכויות בניה למגורים ללא גריעה מזכויות הבניה למלונאות.
3. קביעת קווי בניין.
4. הוראות אדריכליות.
5. איחוד וחלוקה.
6. קביעת שימושי קרקע.
7. שינוי ייעוד שביל הולכי רגל לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
תיירות	301
שטח ציבורי פתוח	201
שטח פרטי פתוח	202
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	תיירות	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	202
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תיירות	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל להולכי רגל	549	4.40
תיירות	11,935	95.60
סה"כ	12,484	100

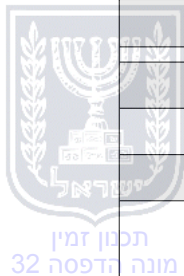
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	124.69	1
מגורים א'	2,028.13	16.33
שטח פרטי פתוח	550.05	4.43
שטח ציבורי פתוח	791.63	6.37
תיירות	8,924.66	71.86
סה"כ	12,419.16	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	יותרו שימושים למלונאות, תיירות ושירותים נילווים למלונאות ולפנאי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו אולמות לכנסים בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה לפי המצוין בנספח הבנוי, סטייה של עד 1 מ' לא תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>3. יותרו שימושים למסחר מלונאי בהיקף על עד 4% מהזכויות בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים יבוצעו בהתאם להנחיות השונות. לא יותרו מתקנים גלויים והתקנות חיצוניות של מתקנים ללא הסתרה. התקנת מתקנים הנדסיים תבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויועץ אקוסטיקה.</p> <p>5. יותר שימוש בגגות למתקנים פוטוולטאיים.</p> <p>6. תותר התקנת מערכות ומתקנים הנדסיים על הגג ובלבד שיוסותרו מכל החזיתות. מערכות אלה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. הבניה תהיה מדורגת.</p> <p>8. האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחודה, כהגדרת בעלות בחוק המקרקעין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר בניית חניון תת קרקעי. תותר הצבת מחסום חניה בכניסה למתחם.</p> <p>2. תקן החניה יהיה לפי תקן חניה הארצי החל ביום הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>3. יותר ככל שניתן לתגבר את תקן החניה לאורחים מעל התקן הארצי בחניה תת ועל קרקעית. שטחי החניה התת קרקעית ומתקניה יחושבו לפי הרשום בטבלת הזכויות (טבלה 5).</p>





4.1	תיירות
	<p>4. גובה מרתף חניה יהיה עד 4,50 מטר כך שיוכל להכיל מכפילי חניה אוטומטיים במידת הצורך.</p> <p>5. שטחי הפריקה והטעינה יהיו בתוך החניון (כפי שמוצג בנספח הבינוי המנחה), וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות החוק.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	שימוש למגורים במבנים צמודי קרקע.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי על פי הנחיות מרחביות.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח יאפשר מעבר רציף בין זכרון יעקב לקיבוץ מעין צבי וישמר את המערה ההיסטורית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו לביצוע שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקני נופש ופנאי, ריהוט גן לסוגיו ובלבד שיהיו מחומרים עמידים. 2. לא תותר בניה בשטח זה למעט שיקום, שימור ותחזוקת המערה ההיסטורית. 3. פיתוח השטח יבוצע לפי תכנית נופית שתאושר ע"י הועדה המקומית. 4. תותר מעבר תשתיות תת"ק עבור מתקנים הנדסיים בהתאם לאישור מ.מ. זכרון יעקב והועדה המקומית. 5. השטח הציבורי הפתוח יירשם על שם המועצה המקומית זכרון יעקב ללא תמורה, ויהיה מיועד להפקעה לפי החוק.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	חיבור למצפור הדרומי.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח יכלול שבילים אל נקודת התצפית, וכן גינון אקסטנסיבי.
ב	זיקת הנאה השטח כולל זכות מעבר להולכי רגל ומאפשר חיבור אל נקודת התצפית.
4.5	דרך מוצעת

4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	דרכים א. היטל דרכים ישולם כחוק. ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י המועצה המקומית זכרון יעקב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי						שרות
	2	4	14.5 (3)	120 (2)	50	156	13913	3220 (1)	2350	2100	6243	8925	301	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות
96 (6)	1	3	(5)	8	40	91	1850		250	400 (4)	1200	2028	101	מגורים	מגורים א'

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:

- קווי הבניין יהיו כפי המוראה בתשריט.
- קווי הבניין כלפי המצפור והדרישה לשמור על מבטים פתוחים מהמצפור הינם מחייבים, וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות החוק.
- ניתן לנייד שטחי שירות ושטח עיקרי מעל ומתחת לכניסה הקובעת, ובלבד שסך השטחים הכולל לא חורג מהמאושר בתכנית זו.
- הכניסה הקובעת לבניין היא הקומה במפלס 0.00 המסומנת בנספח הבינוי.
- גובה מירבי של המבנה כלפי רחוב גזית יעמוד על 14.5 מ' ב- 4 קומות, הינו הוראה מחייבת שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות החוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת כוללים 1770 מ"ר לחניה תת"ק ומתקני העזר שלה.
- המונח יח"ד מתייחס לחדר מלון. כמות החדרים הסופית תקבע לפי היתר משרד התיירות.
- גובה הבניין נמדד ממפלס ה 00 של הבניין ועד פני בטון גג המבנה. יותרו מעקות גג בגובה שיסתיר מערכות טכניות.
- שטח שירות של 50 מ"ר ליח"ד כולל שטח לחניה מקורה, ממו"ד, מחסן וחדר שירות. יותר להעביר שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת מבלי לשנות את סך השטחים.
- גובה מבנה עם גג רעפים יהיה 8.5 מ'. גובה מבנה שטוח יהיה 7.0 מ'. גובה הבניין נמדד ממפלס ה 0.00 של הבניין ועד פני בטון גג המבנה.
- השטח מיועד למרפסות בלבד. שטח מרפסת לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.
 א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
 ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'.
 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
 ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2

חשמל

1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 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.




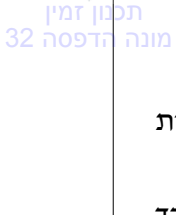
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	-
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

הערה: 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.
 המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
 אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

<p>6.2</p>	<p>חשמל</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>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, יש לפנות לתאגיד המים המקומי לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד המים המקומי ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז המקומית.</p> <p>ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד המים המקומי.</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, יש להתקשר עם תאגיד המים המקומי לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד המים המקומי.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד המים המקומי ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מהנדס הרשות המקומית. יש לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד המים המקומי בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ביוב</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י מהנדס הרשות המקומית. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס הרשות המקומית שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>התכנית תחובר לקו הראשי לסילוק השפכים (הקו הדרום מערבי של הישוב) ואל מט"ש מעין צבי.</p> <p>ניקוז-תיעול.</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז.</p>
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p> <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>

 <p>תכנון זמין הדפסה 32</p>	<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>יש לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס הרשות המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א' 1:</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p> <p>יותרו 20% מפני הקרקע חשופים לטובת חלחול מי נגר עילי.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור-אישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע משרד מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. 	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. 	<p>6.8</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ז. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה עריכת תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לנושא האקוסטי.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. יש להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. שטח התכנית המסומן בתשריט (או שפרטיו מסומנים להלן) 1583/0 "כבארה. ח"י י"פ 1091 עמ' 1403 מיום 18.5.1964 : 1584/0 "מערת כברה" י"פ 1925 עמ' 1827 מיום : 10.6.1973 : 42994/0 "כברה, ח[1]" י"פ 6152 עמ' 745 מיום : 27.10.2010 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו 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), הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p>	

<p>6.12 עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.13 מקלטים</p>	<p>6.13</p>
<p>מקלטים ומרחבים מוגנים. לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<p>6.15 פסולת בניין</p>	<p>6.15</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה ראשון	פיתוח השצ"פ לצורך שימור המערה ההיסטורית ומתן הנגישות אל קיבוץ מעין צבי
2	היתרי בניה למגורים ומלונאות	תנאי להגשת היתר בניה למגורים, תהיה לאחר הגשת בקשה להיתר למלונאות ובתנאי שהחל ביצוע המלון.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32