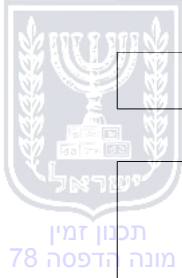


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0362194

שינוי תכנית מתאר לקיבוץ רמת יוחנן



מחוז
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/10/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

24/12/2020

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

בעקבות החלטת המועצה הארצית במסגרת תמ"א 1/35, לאפשר תוספת של 200 יח"ד לקיבוץ רמת יוחנן, נערכה התכנית חדשה שמביאה לידי ביטוי התוספת הנ"ל בצפון הקיבוץ וכן שינויים נוספים כלהלן:

1. עיקרה של תוספת יחידות הדיור היא בצפון התכנית וכן בתוספת מועטה במערב שכונת האתרוג. הצפיפות המוצעת היא 3 יח"ד/דונם.
 2. תוספת של 19.2 דונם לתעשיה, בחלק הדרומי של אזור התעשיה הקיים, ובו תותר בניה בהיקף של כ- 13,400 מ"ר, שטחים למטרות עיקריות.
 3. שינוי אזור מבני המשק.
 4. שינוי במערך הדרכים.
 5. הסדרת המתקן ההנדסי, בצפון-מערב הקיבוץ, שמשמש כתחנת שאיבה לביוב, והתוויית דרך גישה אליו.
- בתחום הקיבוץ קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי, שנקבעו בתכנית המאושרת זב/26/ט. תכנית זו מאמצת קביעות אלו ואינה מוסיפה או גורעת מהם אתרים/מבנים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי תכנית מתאר לקיבוץ רמת יוחנן
מספר התכנית	מספר התכנית	301-0362194
שטח התכנית	שטח התכנית	1,032.441 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי זבולון

קואורדינאטה X 211754

קואורדינאטה Y 744374

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על שטח קיבוץ רמת יוחנן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: רמת יוחנן

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ רמת יוחנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10511	מוסדר	חלק		6, 19-20, 35
10512	מוסדר	חלק	3-5, 7, 16, 18, 20-21	8-12, 14-15
10513	מוסדר	חלק		12-13, 15-17, 29, 32, 47, 53
10514	מוסדר	חלק		19, 23, 37
10515	מוסדר	חלק		7-8, 10-11, 15

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 78



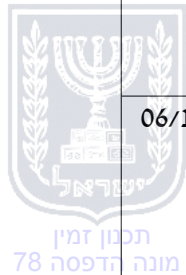
תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/12/2015	1655	7160	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0325282 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0325282
17/01/2013	2289	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/26 ט ממשיכות לחול.	שינוי	זב/26 ט
29/04/1993	2429	4105	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/82. הוראות תכנית זב/82 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זב/82
10/11/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/21 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/21



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 29 23/07/2020	מוחמד טאלאט	23/07/2020	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח מים וביוב	09: 42 18/06/2020	מאיר רוזנטל	11/06/2020	16		מנחה	ביוב
לא		09: 42 18/06/2020	מאיר רוזנטל	25/05/2020	37		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	09: 28 21/06/2020	דוד אלחנתי	21/06/2020	26		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הנחיות נופיות	14: 47 05/07/2020	חצב יפה	02/07/2020	10		מנחה	סביבה ונוף
לא		15: 29 31/05/2020	יצחק פרוינד	31/05/2020	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		11: 43 24/12/2019	דוד אלחנתי	19/12/2019	4		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 1	12: 23 22/11/2020	אלה חוטימסקי	18/11/2020		1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא	גיליון 2	12: 23 22/11/2020	אלה חוטימסקי	18/11/2020		1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא		16: 55 22/11/2020	מאיר רוזנטל	22/11/2020		1: 1000	מנחה	ביוב
לא		16: 54 22/11/2020	מאיר רוזנטל	22/11/2020		1: 1000	מנחה	מים
לא		09: 37 23/11/2020	מאיר רוזנטל	22/11/2020		1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי - גיליון 1 מתוך 2	14: 07 22/11/2020	חצב יפה	02/07/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - גיליון 2 מתוך 2	14: 08 22/11/2020	חצב יפה	02/07/2020	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר ומצב מוצע	15: 31 12/11/2020	יצחק פרוינד	12/11/2020		1: 2500	רקע	קומפילציה
לא		14: 57 18/11/2020	דוד אלחנתי	18/11/2020		1: 1500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 19 12/11/2020	יצחק פרוינד	12/11/2020		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	yoram@ry.org.il

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
פרטי			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	yoram@ry.org.il

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

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 נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895706	04-9895707	office@lanof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט. הנדסה תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(2)	145	04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	חצב יפה	00124384	נחלת הכלל תכנון המרחב הציבורי שלנו	חיפה	שד המגינים	35	04-6266416		hyoffe@gmai l.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580887	04-9580225	meir@rme.co .il
	יועץ	מוחמד טאלאט		99 שפות שירותי תרגום	רחובות	שמעוני דוד	4	073-7803710	073-7803712	office@99saf ot.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה (4)	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: מתחם לב משגב

דואר נע משגב רקפת 145.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.

(4) כתובת: א.ת. טירת הכרמל.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 78



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 78

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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

תכנון שכונת מגורים חדשה לקיבוץ הכוללת 200 יח"ד, הרחבת אזור מבני המשק והרחבת אזור התעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שטחי מגורים בתוך שטח הקיבוץ ע"י שינוי קרקע משטח חקלאי ואזור מבני משק למגורים, ושינוי יעוד שטח חקלאי למבני משק ותעשייה.
- ב. שינוי במערך הדרכים במזרח הקיבוץ וליד בית הקברות.
- ג. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	403
מגורים א'	300 - 319, 321
תעשייה	50, 51, 54
מתקנים הנדסיים	70, 82
מבני משק	60 - 65
קרקע חקלאית	22, 66, 67
שטח ציבורי פתוח	55, 56, 72, 75 - 80, 89
שטח פרטי פתוח	52, 81, 88, 90
ספורט ונופש	650
דרך מאושרת	4, 6 - 15
דרך מוצעת	16 - 21, 23 - 29
שביל	42 - 46, 609
חניון	30 - 36, 39 - 41, 703
בית קברות	69
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	82
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	69
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	4, 6, 7, 11 - 15
דרך / מסילה לביטול	חניון	31 - 34, 40, 41, 703
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 3
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	63, 65
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	301, 303, 304, 310, 311, 313 - 319, 321
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	70
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	650
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	67
דרך / מסילה לביטול	שביל	42, 44, 45
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	81, 88
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	56, 72, 75 - 80, 89
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	51
להריסה	דרך מאושרת	4, 13
להריסה	דרך מוצעת	20, 26
להריסה	מבני משק	60, 63
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	21, 25, 29
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	61, 60
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	52
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	54, 51, 50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

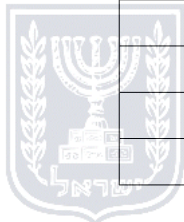
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	12,164.65	1.18
דרך מאושרת	77,908.77	7.55
חניון	43,464.75	4.21
מבני משק	163,143.23	15.80
מבנים ומוסדות ציבור	26,617.21	2.58
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	10,237.56	0.99
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,004.32	1.16
מגורים א'	20,478.11	1.98
מגורים א' 1	28,073.21	2.72
מגורים א' 2	124,434.1	12.05
מגורים א' 3	46,564.41	4.51
מגורים ומבני ציבור	2,317.4	0.22
מסחר ותעשייה	2,171.56	0.21
ספורט ונופש	20,632.26	2
קרקע חקלאית	257,077.2	24.90
שבילים	18,070.35	1.75
שטח פרטי פתוח	54,686.45	5.30
שטח ציבורי פתוח	29,798.12	2.89
תעשייה	78,884.82	7.64
תעשייה קלה ומלאכה	3,713.31	0.36
סה"כ	1,032,441.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	11,935.05	1.16
דרך מאושרת	47,569.87	4.61
דרך מוצעת	53,954.98	5.23
חניון	27,500.88	2.66
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	312,140.33	30.23
מבני משק	155,737.24	15.08
מגורים	35,489.09	3.44
מגורים א'	136,512.11	13.22
מתקנים הנדסיים	402.48	0.04
ספורט ונופש	214.36	0.02
קרקע חקלאית	75,088.51	7.27

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.25	2,576.37	שביל
1.68	17,313.1	שטח פרטי פתוח
5.69	58,720.4	שטח ציבורי פתוח
9.42	97,287.02	תעשייה
100	1,032,441.79	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים, שטחים מגוננים, חדרי שירות ומתקנים נלווים, מחסנים סככות צל, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית, שטחי חניה ותשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 403 מיועד למגורים ברמה מתארית, תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה המחוזית.
ב	תנאים להכנת תוכנית מפורטת תכנית מפורטת ביעוד מגורים מתארי (תא שטח 403) תידרש לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני מגורים, שטחים מגוננים, חדרי שירות ומתקנים נלווים, מחסנים, סככות צל ומשטחי חוץ, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חנייה, תשתיות ושטחי גינון משותפים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כמות יחידות הדיור בכל תא שטח לא תעלה על המפורט להלן: תא שטח מס' 321 - 180 יח"ד תא שטח מס' 316 - 8 יח"ד תא שטח מס' 317 - 4 יח"ד תא שטח מס' 318 - 2 יח"ד תא שטח מס' 319 - 6 יח"ד צפיפות הדיור נטו בכל תא שטח, לא תפחת מ- 3 יח"ד לדונם. תכנית הבינוי תהיה לתא שטח בשלמות ויוצג בה מערך הבינוי, בהתאם לצפיפות המותרת והפרשות לצורכי ציבור, כולל דרכי גישה וגנים ציבוריים. במסגרת הליכי האישור של תכנית הבינוי לתא שטח, רשאית הועדה המקומית לשנות גבול בין תאי שטח, לנייד עד 10% מזכויות הבניה ויח"ד מתא שטח אחד לתא שטח אחר ובתנאי שישמרו סך יחידות הדיור המותרות במתחמים הנ"ל.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. ניקוז א. כל המגרשים ינוקזו לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים מגוננים. ב. בכל מגרש יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במרזבים ובמשטחים מרוצפים, כדוגמת שטחי גינון ושוחות המכילות חצץ.

4.2	מגורים א'
	<p>2. נטיעות וצמחיה</p> <p>א. בתחומי כל מגרש וכן בשטח הציבורי הצמוד אליו יש לנטוע לפחות עץ אחד בעל נוף רחב מבין עצי ארץ ישראל. ככל שיתאפשר יש לכוון את ניקוז המגרש וסביבתו לכיוון העצים.</p> <p>ב. יש לשתול צמחיה חסכנית במים בשטחי גינון ציבורי.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בקשות להיתרי בניה בתא שטח 321 (שטח הלולים) ילוו בנספח שיקום נופי/סביבתי שייערך ע"י אדריכל נוף.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה בתא שטח 321 יהיה פינוי והריסת הלולים וקבלת התיחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
	<p>מפעלי תעשייה שאינם מזהמים לרבות מערכות עזר ואחסנה, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיפים 4.3.2 ב' להלן</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באזור התעשייה יהיה הכנת תכנית בינוי לתאי שטח בשלמות, באישור הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול: מיקום המבנים, דרכי הגישה, החנייה, פיתוח השטח הכולל גינון, מתקנים לאצירת אשפה, ניקוז, ביוב ושאר תשתיות.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז טבעי ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/ בנזין.</p> <p>2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום.</p> <p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או בתקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>5. שפכים: לא יותרו מפעלים חדשים או הרחבה של מפעלים קיימים המייצרים שפכים תעשייתיים למעט מפעלים/עסקים קטנים למזון שהטיפול היחיד הנדרש לשפכים שלהם הינו מפריד שמנים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</p> <p>6. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>7. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים



מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1
תא שטח מס' 70 - מיועד לתחנת שאיבה לביוב. תא שטח מס' 82 - מיועד לתחנת טרנספורמציה.	
הוראות	4.4.2
מבני משק	4.5
שימושים	4.5.1
<p>מבני המשק ישמשו למבנים ולפעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים, לשרות ולשימוש הקיבוץ.</p> <p>מיועד להקמת מבני משק חקלאיים (ע"פ טבלת ההצבה של משרד החקלאות) לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חממות ובתי צמחיה, גידול שדה, מטעים, פרדסים. - מבנים לגידול בע"ח, רפתות ולולים, מבנים לייצור מזון לבע"ח, מכון חליבה, האבסה וניהול מלאים. - מתקני אצירה לפסולת חקלאית לצורך פינויים למיחזור או לאתר פסולת מאושר. - מערכי אריזה, חדרי קירור, עיבוד תוצרת חקלאית, מוסך (לשימוש פנימי בלבד) סככות, אחסנה, שרותים טכניים, בתי מלאכה, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית. - תחנת תדלוק לשימוש פנימי. אין בתכנית זו להוסיף זכויות ושימושים מעבר למאושר עפ"י הרשאת הועדה המקומית. <p>תחנת התדלוק עומדת במרחקים הנדרשים משימושים קרקע רגישים בהתאם לסעיף 15.1 לתמ"א 18.</p> <p>- דרכים פנימיות, שטחי חנייה ותפעול.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים. 2. גידול בע"ח ייעשה במבנים מותאמים. 3. הבקשה תכלול מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים: <ul style="list-style-type: none"> - ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים בהתאם לסעיף 6.4 להלן. - שפכים - במתחם לגידול בע"ח או לשימוש אחר, המייצר שפכים תדרש תכנית לטיפול בשפכים שתאושר ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. - פסולת מוצקה (גושית) - יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. - אחסון זבל יאושר רק במקום ובתנאים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה. 	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. <p>בבקשה להיתר בניה במתחם של גידול בע"ח תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ניקוז וביוב ולמניעת מטרדים סביבתיים מכל הפעילות המתבצעת בתוך ומחוץ למבנים.</p> <p>הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בע"ח, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות. 	

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	מיועד לעיבוד חקלאי ומעבר תשתיות תת-קרקעיות.
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	מיועד לגינן ציבורי, למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, כמקום מנוחה, בילוי ומשחק, לרווחת התושבים. יותרו נטיעות, גינות ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה למעט שבילים ורחבות, סככות צל, מגרשי משחקים, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, מערכות תשתיות תת-קרקעיות, תעלת ניקוז, מעבר לרכב חירום. תתאפשר פעולות לשיקום וטיפול נופי.
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	א. בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימאלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית. ב. יותר להקים בשטחים ציבוריים פתוחים מתקני משחק, פנאי ונופש ובתנאי שמיקומם לא יפגע בניקוז השטח. ג. כלל השטחים המרוצפים לרבות שבילים ורחבות, בתחומי השטח הציבורי הפתוח, לא יעלה על 15%.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	1. בקשה להיתר פיתוח בתא שטח 56 (שטח הלולים) תלווה בנספח שיקום נופי/סביבתי שייערך ע"י אדריכל נוף. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר פיתוח בתא שטח 56 יהיה פינוי והריסת הלולים וקבלת התיחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	מיועד לגינן, אזורי מנוחה מתקני משחק, פנאי ונופש בתא שטח 52 בלבד, שבילים להולכי רגל ומערכות תשתיות תת-קרקעיות. תאסר הצבת צנרת ו/או מיכלים תת-קרקעיים או עיליים של דלקים או חומרים מסוכנים אחרים.
4.8.2	הוראות
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים ומתקני ספורט הכוללים בריכת שחיה, מגרשי משחק, אולם ספורט, חדר כושר וכל המתקנים והשירותים הנלווים כגון: שרותים ומלתחות, חדרי מכוונות תשתיות ותחזוקה הדרושים לפעילות התקינה של האתר, הצללות וחניות.
4.9.2	הוראות
א	הפקעות ו/או רישום
	שטחי הספורט אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ואחזקת האגודה החקלאית השיתופית

4.9	ספורט ונופש
	רמת יוחנן.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	שטח למעבר הולכי רגל, גינון ותשתיות תת קרקעיות
4.12.2	הוראות
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	מיועד לחניית כלי רכב, אופניים ולנטיעות בין החניות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	היתר בניה לחניונים יחוייב בהצגת נספח נופי המפרט: 1. נטיעת עצים בתחום רצועות השתילה להצללה ומיתון אקלימי. 2. שטח רצועות המגוננות יתוכננו כבתי גידול המאפשרים התפתחות של צמחיה בוגרת. 3. ניקוז שטחי החניה אל רצועות השתילה, תוך שימוש באמצעים למיתון נגר עילי והחדרתו לקרקע כדוגמת: שימוש באגנים ירוקים, סהרונים למיתון זרימה וכד'.
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	מיועד לבית עלמין לשירות תושבי הקיבוצים רמת יוחנן, אושה וכפר המכבי בלבד והשימושים הנלווים כגון: שירותים, סככות צל כד'.
4.14.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	בשטחים הפנויים בבית הקברות, הקבורה תהיה קבורת מכפלה.
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.
4.15.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
5	3	3	3	1 (5)	2	8.5	1 (4)	40	225 (3)	45 (2)	180 (1)	350	321	מגורים א'			
5	3	3	3	1 (5)	2	8.5	1 (9)	40	225 (8)	45 (7)	180 (6)	350	316	מגורים א'			
5	3	3	3	1 (5)	2	8.5	1 (13)	40	225 (12)	45 (11)	180 (10)	350	317	מגורים א'			
5	3	3	3	1 (5)	2	8.5	1 (17)	40	225 (16)	45 (15)	180 (14)	350	318	מגורים א'			
5	3	3	3	1 (5)	2	8.5	1 (21)	40	225 (20)	45 (19)	180 (18)	350	319	מגורים א'			
5	6	6	6	1	3	16		50	97287	30%	70%	1000	54, 51, 50	תעשייה			
5	5	5	5		2	12		40	140160	30%	50%		65 - 60	מבני משק			
1	1	1	1		1	3		100	75		75 (22)		82	מתקנים הנדסיים			
1	1	1	1		1	3			50		50 (23)		70	מתקנים הנדסיים			
3	3	3	3		1	3			300		300 (24)			שטח ציבורי פתוח			

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. מס' יח"ד והצפיפות יהיו כאמור בסעיף 4.2.2.א.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר ליחידת דיור (סה"כ 32,400 מ"ר עבור 180 יח"ד).

(2) הערך מתייחס למ"ר ליחידת דיור וכולל: ממ"ד, מחסן ביתי וכללי (סה"כ 8,100 מ"ר).

(3) הערך מתייחס למ"ר ליחידת דיור (סה"כ 40,500 מ"ר עבור 180 יח"ד).

(4) הערך מתייחס למגרש (סה"כ 180 יח"ד בתא שטח זה).

(5) תותר בניית מרתף בהתאם לזכויות עפ"י טבלה 5 ובמגבלות הבאות: א. שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של הקומה שמעליה. ב. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך שטח יחידת הדיור. ג. גובה תיקרת המרתף תהיה 2.20 מ', מרתף שגובהו יעלה על האמור ייחשב כשטח עיקרי. ד. שטחי המרתף לא יכולים לשמר כחניה מקורה. ה. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית ויובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

- (6) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 1,440 מי"ר עבור 8 יח"ד).
- (7) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור וכולל: ממ"ד, מחסן ביתי וכללי (סה"כ 360 מי"ר).
- (8) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 1,800 מי"ר עבור 8 יח"ד).
- (9) הערך מתיחס למגרש (סה"כ 8 יח"ד בתא שטח זה).
- (10) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 720 מי"ר עבור 4 יח"ד).
- (11) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור וכולל: ממ"ד, מחסן ביתי וכללי (סה"כ 180 מי"ר).
- (12) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 900 מי"ר עבור 4 יח"ד).
- (13) הערך מתיחס למגרש (סה"כ 4 יח"ד בתא שטח זה).
- (14) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 360 מי"ר עבור 2 יח"ד).
- (15) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור וכולל: ממ"ד, מחסן ביתי וכללי (סה"כ 90 מי"ר).
- (16) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 450 מי"ר עבור 2 יח"ד).
- (17) הערך מתיחס למגרש (סה"כ 2 יח"ד בתא שטח זה).
- (18) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 1080 מי"ר עבור 6 יח"ד).
- (19) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור וכולל: ממ"ד, מחסן ביתי וכללי (סה"כ 270 מי"ר).
- (20) הערך מתיחס למייר ליחידת דיור (סה"כ 1350 מי"ר עבור 6 יח"ד).
- (21) הערך מתיחס למגרש (סה"כ 6 יח"ד בתא שטח זה).
- (22) הערך מתיחס למייר.
- (23) הערך מתיחס למייר.
- (24) בכל תא שטח המיועד לשצ"פ, תותר הקמת סככת צל ששטחה לא יעלה על 50 מי"ר. סה"כ השטח לכל סככות לא יעלה על 300 מי"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית בינוי על חלק ממתחם או לעדכן גבולות המתחם שיכלל בתכנית הבינוי, לפי הענין, ובלבד שלא יפגע סך יחידות הדיור המותרות ע"פ התכנית זו כמפורט בסעיף 4.2.2 א.</p> <p>ג. תכנית הבינוי והפיתוח לשטח המגורים ולשטח הציבורי תבחן היבטים של בניה ירוקה בשיתוף המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.2	איכות הסביבה
<p>1. איסוף פסולת ופינויה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. - בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות עודפי עפר ופסולת בניין למקומות מורשים. - בזמן בנייה יאכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. - פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990. <p>2. מידע סביבתי:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. זיהום אוויר: הוכח כי לא נפלטים מזהמים לאוויר, למעט משריפת גז, פרוט האמצעים אמצעים למניעת ריחות. ב. שפכים: פרוט כמות וסוג השפכים וגודל וסוג מפריד השמנים במידת הצורך. ג. חומרים מסוכנים: בהתאם למסקנות סקר סיכונים (כנדרש בסעיף 6.2 (2), פירוט מיקומים, אחסונים, סילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון. ד. רעש: במידה והעסק/המפעל פולט רעש, חוות דעת של יועץ אקוסטי המאשרת כי העסק/המפעל לא יפלוט רעש מעבר למותר לאותו מגרש, בהתאם לנספח זכויות רעש לתכנית זו. חוות הדעת גם תפרט את האמצעים המתוכננים למניעת פליטת רעש מעבר למותר. ה. ניקוז: הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום בהתאם לנספח ניקוז המנחה המצורף לתכנית זו וסעיף 6.9 ג' להלן. 	



6.3	חלוקה ו/ או רישום
לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
6.4	ניהול מי נגר
א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:	



ניהול מי נגר	6.4
<p>1. בכל תאי השטח המיועדים לבניה, למעט אלו המיועדים לתעשייה קלה ומלאכה ומבני משק, לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. בתאי השטח המיועדים לתעשייה קלה ומלאכה ומבני משק תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון להפניית מי נגר מזוהם למקום החדרה חלופי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מי נגר מניקוז גגות המבנים יועברו להחדרה.</p> <p>7. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>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.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. עצים המסומנים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>4. נטיעת עצים חדשים</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת במקרים 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>חניה</p> <p>החניה באזור המגורים תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בעת הוצאת היתר הבניה. החניה באזור התעשייה ובאזור מבני המשק, תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	6.6
<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצעו על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978</p>	6.7

6.7

עתיקות

וחוק רשות העתיקות התשמי"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

להלן התנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

א. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה עריכת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

ב. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה עריכת תכנית פיתוח תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ג. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה עריכת תכנית לפיתוח סביבתי
1. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

3. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח יהיה בתאום עם רשות הניקוז.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה באזור התעשייה יהיה עמידה בהוראות כל דין וההוראות המפורטות בסעיף 6.2 לעיל.

ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ככל ויידרש, ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר, לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ט. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור תחנת הטרינספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתיעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס, לענין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
	י. תנאי להיתר למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.
תשתיות	6.9
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת- קרקעיות.</p> <p>ב. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה קבלת התייחסות חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום והתייחסות חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו יהיה בקבלת התייחסות חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". התייחסות מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>ניקוז השטח יהיה בהתאם לנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית, ובהתאם לתכנית ניקוז לביצוע שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתוכנית מפורטת לניקוז שתוגש לה, לרבות נושא הסדרת התעלות והמוצאים במורד מעבר לגבול התכנית.</p> <p>ד. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום והתייחסות חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. מערכת תקשורת :</p> <p>1. מערכת תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת- קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש.</p> <p>2. מערכת טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת- קרקעיות.</p> <p>ז. מערכת תאורה :</p> <p>בתחום הקיבוץ תוקם מערכת תאורה ע"ג עמודי תאורה כנדרש והתשתיות תהיינה תת- קרקעיות.</p> <p>בשולי הקיבוץ התאורה תופנה לתוך הישוב במטרה למנוע זליגת אור לשטחים הפתוחים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תשתיות	6.9
<p>ח. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרב קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'. בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.</p> <p>ט. תאים פוטו-וולטאים</p> <p>1. תתאפשר התקנתם על גגות מבנים קיימים ומתוכננים בלבד בכל שטח התכנית. 2. המתקנים יותקנו על גגות משופעים במקביל וצמוד לשיפוע הגג ועל גגות שטוחים באופן שלא יראו בסביבה הנצפת.</p> <p>י. מתקנים הנדסיים</p> <p>1. מתקנים הנדסיים בשטחים הציבוריים, שטחי התעשייה והמלאכה ושטחי מבני המשק יהיו מתקנים מקומיים לשרות המבנים והשימושים בתכנית, שאין בהם זיהומי קרקע ואינם מחייבים שמירה על מרחקים ממגורים ומרצפטורים ציבוריים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.10
<p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, כמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחרז או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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>2. חובת גריסה</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. העדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p>	



6.10 חומרי חפירה ומילוי	
<p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. - הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר א. 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>	

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית זבולון.</p>	

6.12 היטל השבחה	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	
<p>מניעת מפגעים בזמן עבודות ההקמה: 1. מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות ההקמה: - בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף. - ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין. - יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה. - יש למקם עבודות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות. - יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה. - שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992. - כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מציוד בניה 1979.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מתחמי בינוי חדשים בהתאם לתכנית זו	<p>תוספת המגורים תהיה בשלביות לאורך זמן, במנות פיתוח שיהיו, ככל הניתן, צמודות דופן לבינוי הקיים ובהתייחס לפעילות החקלאית הגובלת.</p> <p>כמו כן יבוצע פיתוח הדרכים והחניונים הציבוריים השטחים הציבוריים הפתוחים, מבנים ומוסדות ציבור וכל התשתיות האחרות כגון: מים, ביוב וניקוז המשרתים כל מתחם בינוי חדש בהתאמה.</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78