

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0782946

בריכת שחיה זבולון



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/03/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 25/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
15/07/2020

להפקיד 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

המועצה האזורית זבולון יוזמת התכנית במטרה לשנות יעוד קרקע משטח מבני משק ושטח ציבורי פתוח לשטח ספורט, לצורך הקמת בריכת שחיה של המועצה האזורית זבולון, תוך הפקעת השטח (בהסכמה) מקיבוץ אושה וקביעת זכויות והוראות בניה למתחם הספורט.

התכנית תאפשר הקמת בריכה מקורה בשטח של כ-1300 מ"ר ו-1350 מ"ר נוספים לטובת מבנים ומתקני ספורט נלווים, מתוכם יותרו עד 200 מ"ר למסחר נלווה כגון: מזנון, קפיטריה וחנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בריכת שחיה זבולון

מספר התכנית 301-0782946

1.2 שטח התכנית 10.678 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

זבולון	מרחב תכנון מקומי
211101	קואורדינאטה X
744358	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח בדרום מזרח קיבוץ אושה הצמוד למתחם המועצה האזורית זבולון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: אושה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10511	מוסדר	חלק		7, 18, 31, 37, 47

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
01/06/2014	5814	6810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 11/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 11/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מים וביוב	15: 40 24/11/2020	מאיר רוזנטל	24/11/2020	11		מנחה	ביוב
לא		10: 32 02/11/2020	מאיר רוזנטל	28/10/2020	27		מנחה	ניקוז
לא		12: 42 29/11/2020	דוד אלחנתי	25/11/2020	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 12 25/11/2020	מאיר רוזנטל	23/11/2020		1: 500	מנחה	ביוב
לא		11: 31 11/10/2020	אריאל פרוינד	11/10/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 13 25/11/2020	מאיר רוזנטל	23/11/2020		1: 500	מנחה	מים
לא		15: 14 29/11/2020	מאיר רוזנטל	29/11/2020	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		12: 40 29/11/2020	דוד אלחנתי	25/11/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 04 02/11/2020	אורית שירן	17/08/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 06 02/11/2020	אריאל פרוינד	28/10/2020	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דואר כפר המכבי.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת : דואר כפר המכבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אורית שירן		שילוב הנדסת כבישים ותנועה	טירת כרמל	אתגר (1)	5	077-7090750	077-7090752	shiluv-eng@012.net.il
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
מהנדס	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילת	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879	כמאל זועבי	נוף הגליל	השושנים	22	04-6013680	057-7947085	kamsurv@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2048.

(2) כתובת: ד.ג. מגידו.

(3) כתובת: ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הקמת מתחם ספורט הכולל בריכת שחיה, לצרכי התושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ביעודי קרקע ממבני משק ושטח ציבורי פתוח לשטח ספורט ונופש.
- ב. קביעת שימושים וזכויות בניה הכוללים גם מסחר נלווה לבריכה ולמתקני הספורט בהיקף מצומצם.
- ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	10
שטח ציבורי פתוח	4, 3
ספורט ונופש	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	ספורט ונופש	1
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	10
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	10
תחום השפעה	ספורט ונופש	1
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	4, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	9,126.36	85.46
מתקנים הנדסיים	196.58	1.84
שטח ציבורי פתוח	1,355.8	12.70
סה"כ	10,678.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	78.48	0.73
מתקנים הנדסיים	196.58	1.84
ספורט ונופש	9,279.1	86.89
שטח ציבורי פתוח	1,124.59	10.53
סה"כ	10,678.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים ומתקני ספורט הכוללים בריכת שחיה מקורה, מגרשי משחק, שטחי חניה, חדר כושר, חדרי טיפולים וכל המתקנים והשירותים הנלווים. יותרו שימושים למסחר נלווה לבריכה ומתקני ספורט כגון מזנון/קפיטריה וחנות בהיקף המפורט בסעיף 5.
	יותרו שימושים לצורכי הציבור ושימושי ספורט לטובת כלל תושבי המועצה האזורית.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	לא תתאפשר גישה למתחם ישירות מדרך מס' 7703, שעוברת מדרום לתחום התכנית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, למעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות, לרבות קווי מים, נטיעות, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ופיתוח נופי. לא תותר כל בניה. תשמר דרך הגישה לאתר קידוח מקורות שבתא שטח מס' 10 בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	מיועד למתקן הנדסי של חבי מקורות, לרבות מעבר תשתית קווי מים ושמירה על דרך הגישה לאתר.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לחניה ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי			
קדמי	5	5	5	5	1	2	12	30	3050	(2) 300	100	(1) 2650	9187	1	ספורט ונופש
אחורי	5	5	5	5	1	2	12	30	3050	(2) 300	100	(1) 2650	9187	1	ספורט ונופש
צידדי- שמאלי	1	1	1	1		1	3	14	27			27	196	10	מתקנים הנדסיים
צידדי- ימני	1	1	1	1		1	3	14	27			27	196	10	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1300 מ"ר לקירווי הבריכה. כמו כן 200 מ"ר מסה"כ שטחי הבניה יהיו עבור מסחר נלווה לבריכה ולמתקני הספורט כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל.
- (2) עבור חדריים ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח בשלמותו, תבוצע כחלק מהבקשה להיתר ותאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בק"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, התוית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.</p> <p>יסומנו בה כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון: מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיוב'.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.</p> <p>לא תותר הקמת משטח חניה, פינות אשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחר מהשירותים דלעיל.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל תאי השטח המיועדים לבניה, לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. 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>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>	

6.3

ניהול מי נגר

ג. תכנון דרכים וחניות
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור
 1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. 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 בזירות 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.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעסקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעסקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעסקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העסקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העסקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העסקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. 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, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
 3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. תנאי לרישוי:

1. במסגרת היתר הבנייה יקבעו הנחיות לשימור העצים השטח.
 2. העסקת עצים תבוצע בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.

6.4	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>3. כריתת עץ תבוצע בכפוף למימוש ערך חלופי - קבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית.</p> <p>4. ביצוע כריתה ו/או העתקת עץ תעשה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>	
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
6.6	פיקוד העורף	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 שלעיל.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית תשתיות מים וביוב. מערכת הביוב תתוכנן על פי נספח הביוב המנחה המצורף לתכנית זו או על פי פתרון אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות. תכנית התשתיות מים וביוב תעמוד בהנחיות להנחת קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתייה התקפות.</p> <p>ג. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.</p> <p>ד. קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p>	
6.8	תשתיות	
	<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>ב. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכנית עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, ואיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".</p> <p>ג. ניקוז : הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שיוכנו ע"פ הנחיות נספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו, שיתואמו עם רשות הניקוז קישון ושתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. ביוב :</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

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 ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ה. אשפה:

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.

ו. מערכת תקשורת:

1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות ויוקמו פילרים בנישות בנויות כנדרש.
2. מערכת טלויזיה בכבלים תהייה תת-קרקעית.
3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת-קרקעיות.

ז. מערכת תאורה:

תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

ח. חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

1. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'
3. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'
5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'
6. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
7. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
8. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
9. ארון רשת - 1 מ'

מציר הקו

1. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
2. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית



תכנון זמין
מונה תדפיס 22



תכנון זמין
מונה תדפיס 22



תכנון זמין
מונה תדפיס 22

תשתיות	6.8
<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ט. תאים פוטו - וולטאים</p> <p>תתאפשר התקנתם על גגות המבנים בתחום התכנית, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.9
<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:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <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. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 אינרטיית. <p>3. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.9	חומרי חפירה ומילוי
	ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות במקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י. תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.
6.12	הריסות ופינויים
	הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	כ-5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22