

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0798678

שימוש נוסף במתחם חקלאי עם הנחיות מיוחדות בשדות ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
חוף הכרמל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/09/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

19/10/2021

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

בקיבוץ שדות ים מתחם מאושר למבני משק קיימים בתכנית 303-0109215 התכנית מאפשרת שימושים של בית אריזה לבנות, שטחי אחסנה לכלים וציוד חקלאיים ומבנים לחקלאות ימית. רק שימושים אלה אפשריים במתחם וכל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

למעשה כל שימוש בבית האריזה למעט אריזה וטיפול בבנות מהווה סטייה ניכרת. הקיבוץ מבקש לאפשר שימוש נוסף במבנים הקיימים עבור בית אריזה לטיפול בצמח הקנביס ובית אריזה לאננס ותוצרת חקלאית באופן כללי.

לשימוש נוסף זה (שאמנם שימוש חקלאי) נדרש תיקון התכנית בסמכות מחוזית.

התכנית מוסיפה הוראות בענין בטחון/ שמירה כולל גידור למגרש בהתאם להנחיות ודרישות משרד הבריאות ביחידה לקנביס הרפואי (יק"ר).

ביטול הטיפול בזבל בעלי חיים המופיע בהוראות איכות הסביבה - המקום לא ישמש לגידול בעלי חיים.

התכנית תאפשר אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה של המגרש/ הגדרת מגרש עם קווי בנין עבור הליך הרישוי הזמין בלבד. לא תותר כל חלוקה ורישום במ.פ.י.

התכנית מגדירה תא שטח ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות כדי לאפשר הקמת חממות לגידול הקנביס במתחם חקלאי מתכנית מש"ח 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שימוש נוסף במתחם חקלאי עם הנחיות מיוחדות בשדות

ים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

303-0798678

מספר התכנית

30.950 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	190670
קואורדינאטה Y	711210

1.5.2 תיאור מקום

מתחם קיים ומבונה מצפון לכביש הגישה המזרחי לקיבוץ שדות ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: שדות ים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדות ים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10626	מוסדר	חלק	4	21

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
303-0109215	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13/ ים - תיכון
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35/ 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
29/11/2016	1092	7388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0109215 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0109215
11/07/2012	5213	6444	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 25/ ה. הוראות תכנית חכ/ 25/ ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חכ/ 25/ ה
18/12/1986		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 39 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 39



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	09: 15 12/09/2021	אלדד שרוני	05/09/2021	31		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי מנחה	08: 44 05/10/2020	רחל שלם	02/10/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	שטחים חקלאיים במרחב הפתוח	09: 13 12/09/2021	רחל שלם	05/10/2020	1	1: 1000	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	06: 58 01/08/2020	רחל שלם	31/07/2020	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



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			שדות ים	שדות ים	(1)		04-6361659		nadlan@sdo t-yam.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שדות ים ד.נ. מנשה 37804.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדות ים	שדות ים	(1)		04-6361659		nadlan@sdot- yam.org.il

(1) כתובת: קיבוץ שדות ים ד.נ. מנשה 37804.

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
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shale m@gmail.co m
	מודד	שחם סביון	707		טירת כרמל		(1)	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה		(2)	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

(1) כתובת: היזמה 2 ת.ד. 2054 טירת הכרמל 30200.

(2) כתובת: האמנות 9 ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום 42160.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת שימוש למתחם מבני משק מאושר לבית אריזה לקנאביס, לבית אריזה לאננס ותוצרת חקלאית באופן כללי, ומתן זכויות בשטח חקלאי לגידול בחממות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תא שטח מס' 1 -מיועד לבית אריזה לבננות, בית אריזה לקנביס, בית אריזה לאננס ותוצרת חקלאית באופן כללי, שטחי אחסנה לכלים וציוד חקלאיים ומבנים לחקלאות ימית, זכויות הבניה בהתאם לתכנית 303-0109215 תא שטח מס' 2 - שטח חקלאי בו ניתן להקים חממות לגידולים חקלאיים כולל קנביס



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
קרקע חקלאית	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	17,690.03	57.16
קרקע חקלאית	13,260.73	42.85
סה"כ	30,950.76	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	30,950.76	100
סה"כ	30,950.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מס' 1</p> <p>א. שטח החקלאי המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו בו השימושים הבאים בלבד: בית אריזה לבנות, בית אריזה לאננס, שטחי אחסנה לכלים וציוד חקלאיים ומבנים לחקלאות ימית. בית אריזה לצמח הקנביס - כולל את כל הפונקציות הדרושות לטיפול הראשוני של צמח הקנביס כגון: אזורי שטיפה יבוש ואריזה, חדר כספת לאחסון, שירותים ומלתחות, משרד, חדר תקשורת, חדר מנוחה/ישיבות, מחסן ציוד, חדר שומר מרחב מוגן לפי דרישת הג"א וכל הנדרש לפי הנחיות ודרישות משרד הבריאות לטיפול בצמח הקנאביס.</p> <p>ב. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>ג. לא יותרו בשטח בייעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות שימושים חורגים. שימוש אחר במבנים, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>תא שטח מס' 2</p> <p>שטח החקלאי המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו בו השימושים הבאים בלבד: גידול, גידול בחממות ובבתי רשת בלבד. לא יותרו הקמת מבנים חקלאיים לאחסון תוצרת חקלאית או כל מבנה אחר לשימוש חקלאי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ייאסרו שימושים המייצרים שפכים, מעבר לשפכים סניטריים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשלב הבקשה להיתר תיבחן האפשרות לפרישת השימושים הפנימית בשטח החקלאי באופן שימזער את האינטנסביות כלפי צפון</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א- בתא שטח מס' 1 יותרו הקמת מבנים חקלאיים.</p> <p>ב- בתא שטח מס' 2 יותר גידול ותותר הקמת חממות ובתי רשת בלבד, ללא מבנים חקלאיים.</p> <p>ג - חיבור בין 2 תאי השטח - ניתן להקים חממת שרוול חיבור מחומרים קלים מתא שטח מס' 1 המיועד לבית האריזה לאזור גידול צמח הקנביס מצפון.</p> <p>ד. יובטח מעבר של 3 מ' לכלי רכב ומשאיות בתוך תחום התכנית לאורך כל חלקו הפנימי של השטח החקלאי (בתוך הגדר).</p> <p>הוראות לגידור ותאורה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בהיקף השטח תותקן גדר רשת מרותכת בגובה עד 2.5 מ' וניתן להוסיף קרן באורך 20 ס"מ. 2. בסיס הגדר יכול להיות חגורת בטון בגובה עד 20 ס"מ מעל פני הקרקע. 3. ניתן להקים שער כניסה לרכב ושער לכניסת הולכי רגל. שער הכניסה הראשי למתחם יוצב בקו בנין 30 מ' מדרך מס' 2. לא יותרו פתחים נוספים החוצה במעטפת בתחום הגידור המוצע בתכנית. 4. ניתן להקים עמדת אבטחה בתחום קו הבנין הקדמי שתיבנה כמכלול עם שער הולכי הרגל אשר

4.1	קרקע חקלאית
	<p>תאפשר שליטה של מאבטח במידת הצורך. - רק בתא מס' 1</p> <p>5. תותקן תאורת בטחון ומערכת התרעה בהיקף האתר. השימוש בתאורה בשטח התכנית יעשה ע"י תאורה נמוכה, המכוונת כלפי פנים המתחם ובתאום עם רט"ג.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>שטחי החניה והארזיה לפעילות גידול וארזיות הקנביס יותרו בשטח בין המבנה הצפוני לדרומי בלבד.</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>התכנית מאמצת את הנספח הסביבתי שהוכן לתכנית המאושרת מס' 303-0109215</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בתא שטח מס' 1 - גובה המבנים והמתקנים הנלווים לא יעלה על 6.6 מ'. 2. בתא שטח מס' 2 - גובה החממות לגידול לא יעלו על 8.5 מ' בשיא החתך. 3. המבנים הקשיחים בתא שטח מס' 1 יהיו בגוונים שישתלבו עם הגוונים הטבעיים של הסביבה.</p>
ז	<p>תנועה</p> <p>התכנית מאמצת את נספח התנועה המנחה שהוכן לתכנית המאושרת מס' 303-0109215</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>מיכלי גז, דלק, צנרת חשמל, מים וביוב ישולבו בעיצוב הבניין, או יוסתרו באופן שלא יראו מהדרך הציבורית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות				
קדמי	30	3	22.63	22.63	150	2850	13255.55	1	מבני משק	קרקע חקלאית
צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גובה הכניסה הקובעת (מטר)	אחורי	קדמי					
		3	70	70						
		3	70	70						
		4	70	70						
		4	70	70						

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:

- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת המצויין בטבלה מהווה את הגובה המירבי והוא כולל מתקנים טכניים.
- הגובה מעל הכניסה הקובעת ימדד ממפלס קרקע טבעית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- קו בנין צפוני - ניתן להקים מעבר לקו הבנין שרוול חממה חיבור למתחם חממות הגידול מצפון.
- לתא שטח מס' 2.
- לחממות ובתי רשת בלבד.
- גובה שיא החממה.
- לתא שטח מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>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 להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<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>
6.4	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מתקני חשמל עיליים ותת קרקעיים. קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה אלא רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:</p> <p>א. בקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד(כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליו 160-110 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו מתח חשמל על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מצער הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל</p>

6.4	חשמל
	<p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>5. 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 במתל גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב : תנאי למתן היתר לבנייה חדשה בתחום התכנית יהיה הבטחת חיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת האזורית תהיה בהתאם לחוק הביוב ובהתאם לחוקי העזר של המועצה האזורית חוף הכרמל ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. פסולת : יובטחו דרכי הטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך האיסוף האזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוקו לאתר מוסדר בהתאם לכל דין.</p> <p>ד. פסולת צמחית : הפסולת הצמחית של גזעים וגבעולים תועבר למתקן לטיפול בפסולת אורגנית. פסולת צמחי הקנביס יטופלו בהתאם לרשיון ולדרישות משרד הבריאות.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית : תמ"א 1 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר, כגון : חצץ, חלוקים וכד'. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול , תעלות חלחול וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>א. פתרון הניקוז של המתחם מבוסס על החדרה של הנגר בשטחים פתוחים בתוך המתחם.</p> <p>ב. ניקוז גגות של השטחים הבנויים וכבישים יופנה לשטחים פתוחים מחלחלים או שטחי חנייה מחלחלים או תעלות מחלחלות.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

פסולת בניין	6.7
<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:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתרי המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיפים (3-1 לעיל) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>ינקטו האמצעים למזעור הפגיעה בנוף.</p> <p>א. בתחום התכנית תותר נטיעת עצים מקומיים בלבד כגון: עצי חרוב, אשל ושיחי רותם, לרבות במקומות בהם נדרשת הסתרת המתחם יש לטעת עצים בהיקף האתר ובגבולו המזרחי על מנת למזער נצפות.</p> <p>ב. שימוש בתאורה בשטח התכנית יעשה באמצעות תאורה נמוכה, המכוונת כלפי פנים המתחם בתאום עם רטי"ג.</p> <p>ג. טיפול נופי בגידור - יכלול שתילה של צמחי כיסוי משתרעים לאורך הגדר הגלויה וזאת להסתרה ושילובה בסביבה הפתוחה.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כל מבנה בתחום התכנית, יידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, בשלב מתן היתר בנייה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה וקבלת אישור של משרד הבריאות.</p> <p>ג. במבנים קיימים, היתר הבניה יותנה בחיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב האזורית. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב לכלל השטח של התכנית שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית וקיומו של פתרון קצה.</p>	

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

ד. טופס 4 למבנים חדשים יותנה בחיבור בפועל של המגרש למערכת ביוב אזורית.
ה. במבנים קיימים, תנאי להיתר בניה יהיה אישור שירותי הכבאות להידרנטים וסידורי כבאות. במבנים חדשים, תנאי למתן היתר בניה, יהיה קבלת התחייבות מבקש ההיתר למלא אחרי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.
ו. לבקשה להיתר בניה יצורף נספח נופי, שיערך ע"י אדריכל נוף.
ז. אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית הנדרש להליך רישוי זמין בלבד קביעת מגרש וקווי הבנין. לא תותר חלוקה כלשהי בשטח החקלאי עבור רישום במ.פ.י.
ח. השימוש בתאורה בשטח התכנית יעשה ע"י תאורה נמוכה, המכוונת כלפי פנים המתחם, מונה הדפסה 10, תכנון זמין
ט. תנאי להיתר יהיה הסטת שער הכניסה הקיים ושינוי גידור באזור העוטף את כביש הגישה למתחם. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
י. בשלב ההיתר תבחן אפשרות לפריסת השימושים הפנימית בשטח החקלאי באופן שימזער את האינטנסביות כלפי צפון.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.