

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-1003219

עדכון הוראות בניה באזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה כפר מכבי



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ כפר מכבי יוזם התכנית במטרה לעדכן הוראות בניה באזורי התעסוקה, התעשייה והמלאכה המאושרים של הקיבוץ, כמפורט להלן:

א. שינוי קווי בנין מ-5 מ' קו בנין קידמי ו-10 מ' קו בנין צידיים ואחוריים ל-4 מ', בהתאם לסעיף 4.א.62.(א). לחוק.

ב. שינוי גובה הבניינים מ-10 מ' ל-14 מ', בהתאם לסעיף 4.א.62.(א). לחוק.

ג. שינוי תכסית מותרת מ-50% ל-65%, בהתאם לסעיף 5.א.62.(א). לחוק.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>עדכון הוראות בניה באזורי תעסוקה, תעשייה ומלאכה כפר מכבי</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>301-1003219</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>36.065 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	211188
קואורדינאטה Y	743981

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור התעסוקה, תעשייה ומלאכה בדרום מזרח קיבוץ כפר מכבי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר המכבי

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
10513	מוסדר	חלק	34, 54	12-13, 29-30, 32-33, 44, 46-47, 53, 56, 62
12761	מוסדר	חלק		128

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/04/2021		4633	9512	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0325076 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0325076
17/10/2021		541	9924	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0923896 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0923896



## 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		11:30 10/05/2022	אריאל פרוינד	10/05/2022	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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 כפר המכבי	כפר המכבי	(1)		04-8458700	04-6366273	m.kehila@ maccabi.biz

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
פרטי			קיבוץ כפר המכבי	כפר המכבי	(1)		04-8458700	04-6366273	m.kehila@maccabi. biz

(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 מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

עדכון הוראות בניה באזורי התעסוקה, התעשייה והמלאכה המאושרים של קיבוץ כפר מכבי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בנין מ-5 מ' קו בנין קידמי ו-10 מ' קו בנין צידיים ואחוריים ל-4 מ', בהתאם לסעיף 4.א.62.א. לחוק.

ב. שינוי גובה הבניינים מ-10 מ' ל-14 מ', בהתאם לסעיף 4.א.62.א. לחוק.

ג. שינוי תכסית מותרת מ-50% ל-65%, בהתאם לסעיף 5.א.62.א. לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעסוקה	680	בלוק מבנה לשימור
תעשייה	420	להריסה
תעשייה קלה ומלאכה	430	להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
430	תעשייה קלה ומלאכה	בלוק מבנה לשימור
680	תעסוקה	להריסה
420	תעשייה	להריסה
430	תעשייה קלה ומלאכה	להריסה
680	תעסוקה	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
420	תעשייה	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
430	תעשייה קלה ומלאכה	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
30.58	11,029.97	תעסוקה
45.26	16,323.26	תעשייה
24.16	8,711.88	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>36,065.11</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.58	11,029.98	תעסוקה
45.26	16,323.26	תעשייה
24.16	8,711.88	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>36,065.11</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תעשיית הייטק, משרדים, מעבדות, סדנאות אומנות, אנרגיה סולארית ומתקנים הנדסיים (למעט מתקני סניקה לביוב), נקודות מיחזור ואיסוף גזם מקורות למניעת זרימת נגר דרכן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ביוב</b>
	השפכים יהיו סניטריים בלבד, ללא שפכים תעשייתיים.



<b>4.2</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מבנים ומתקנים לתעשייה ולפעילויות תומכות בתעשייה, מחסנים. 2. דרכים פנימיות. 3. שטחי חניה. 4. מתקנים לאצירת אשפה, נקודות מיחזור ואיסוף גזם מקורות למניעת זרימת נגר דרכן. 5. תחנות טרנספורמציה. 6. מתקנים לאנרגיה סולארית. 7. מתקנים הנדסיים - למעט מתקני סניקה לביוב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לתכנון זמין מונה הדפסה 12. 2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. 3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי. 4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף. 5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי. 6. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.



<b>4.3</b>	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור המיועד להקמת מבנים ומתקנים לתעסוקה ובתי מלאכה, משרדים, אחסנה, סדנאות, אנרגיה סולארית ומתקנים הנדסיים (למעט מתקני סניקה לביוב) שטחי חנייה ונקודות למחזור ואיסוף גזם מקורות למניעת זרימת נגר דרכן.

4.3	<p align="center"><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p> <p>לא תאושר בניה חדשה של מבני תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה אשר פעילותם מכילה פעילות מזהמת.</p>
4.3.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p> <p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</p> <p>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p> <p>4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>6. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי</p>
ב	<p align="center"><b>הוראות בניו</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנים 36 בתא שטח 430, מבנה 39 בתא שטח 430) - מופיעים במסמך סקר השימור של תכנית 301-0325076 המאושרת - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p> <p>עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
ג	<p align="center"><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה כולל מתחם נופי לשימור - ה' חורשת עצי אלה וחורש ומבנה לשימור מס' 30 (תא שטח מס' 430) כמסומן בתשריט, ובתשריט נספח השימור של תכנית 301-0325076 המאושרת. הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.4 - שימור.</p>
ד	<p align="center"><b>מיגון אקוסטי</b></p> <p>חזיתות המבנים הקיימים והעתידיים הפונים לאזורי המגורים ימוגנו לפי חוות דעת אקוסטית בהתאם לסעיף 6.5 בפרק הוראות נוספות. השטחים הצמודים לגבולו המערבי והדרומי של תא השטח יגוננו וינטעו בשדרת עצים.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
4	4	4	4	2	14 (1)	65	100	20	80	500	430	תעשייה קלה ומלאכה
4	4	4	4	2	14 (1)	65	100	20	80	500	420	תעשייה
4	4	4	4	2	14 (1)	65	100	20	80	500	680	תעסוקה

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. בתחום קווי בנין יותר חצרות ומערכות טכניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מערכות טכניות על הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה חדשה ו/או הרחבה ניכרת של בניין קיים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח של תא שטח שלם/מבני שלם/ מתחם שלם על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תוגש בקנה מידה של 1:250 או 1:500 לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת מבנים, גבהים, שימושים, דרכי גישה ונגישות, חניה, מתקנים, מתקנים לריכוז אשפה, כיבוי אש, תשתיות וניקוז עד לעורק ניקוז קיים, גינון והכל על רקע מפה מצבית ועל בסיס מדידה. במידת הצורך התכנית תועבר לקבלת חוות דעת רשות ניקוז.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה יהיה בכפוף לקבלת התייחסות של משרד הבריאות.

ג. קבלת היתר בנייה להקמה של מבנים בתאי שטח המצויים בתחום השפעה של רדיוסי מגן מקידוחים מותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באזורי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ה. פיקוד העורף- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ו. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור ותנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיו כמפורט בסעי' 6.4.

ז. תנאי למתן היתר בניה בייעוד תעסוקה- תכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שריפה. כמו כן תוכן תכנית פיתוח סביבתית.

ח. תנאי למתן היתר בניה בייעוד תעשייה קלה ומלאכה- עבור בנייה חדשה והרחבה, אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכניות הפיתוח ועוד.

**6.2****תשתיות**

א. שמירה על תשתיות מים:

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 3 מ' מדופן קו המים. תנאי להגשת היתר בניה ו/או פיתוח בשטח הנמצא בדופן הדרומית של התכנית בלבד - לדרכים לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, ו/או העתקת הקו, יהיה קבלת התייחסות ותיאום עם חברת "מקורות". תיאום ואישור תכניות מול חברת "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.

ב. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים:

## 6.2

## תשתיות

ג. ביוב:

1. שפכי הקיבוץ יוזרמו דרך מערכת הביוב המקומית לפתרון קצה במט"ש זבולון ו/או חיפה, מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, חיבור למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות בהתאם לתכנית ביוב.
2. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.
  - א. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך.
  - ב. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיות, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים ובאישור משרד הבריאות- ויעמדו בדרישות והנחיות של משרד הבריאות להנחת קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתיה.
  - ג. העברת קו ביוב בדופן הדרומית של התכנית תהיה בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות"
  - ד. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב ע"י חברה מוסמכת וצילום קווים.
3. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
4. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים בתחום אזורי מגן.



ד. מים:

אספקת מים בשטח תכנית זו תהיה מספק המים המקומי.

ה. ניקוז:

1. במסגרת הסדרת דרכים ושטחי חניה ברחבי הקיבוץ מוצע להסדיר תעלות ניקוז במקביל למספר דרכים מרכזיות.
2. הסדרה ופתרונות ניקוז יהיו כמפורט בנספח ניקוז הניקוז המנחה המצורף לתכנית מס' 301-0325076 המאושרת.
3. מי נגר עילי-
  - 3.1. במסגרת הכנת תכנית בינוי ותכנית הניקוז הכוללת לתכנית/ למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/ כחולים.
  - 3.2. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי, וכמפורט להלן:
    - א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מי למטרות חלחול לתת הקרקע.
    - ב. ינקטו אמצעים הקטנת נגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ע"י הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.
    - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.
    - 3.3. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
    - 3.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
    - 3.5. שטחים פתוחים- 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.
    - 3.6. דרכים וחניות/ מגרשי חניה- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.



תשתיות	6.2
	<p>3.7. מוצאי ניקוז- במוצאי ניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>
עתיקות	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 51488/0 "מגדל אושה, חי(מערב)" י"פ : 7245 עמ' 5062 מיום : 07/04/2016 ; 2465/0 "מגדל אושה, חי" י"פ : 1091 עמ' 1378 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי 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 בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
שימור	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>א. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור שסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית 301-0325076, הם לשימור ולא תותר הריסתם. רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לשימור בתכנית זו הם : אתר [30] סככת טרקטורים תא שטח 430</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה לשימור וכל התערבות בו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת ובה רכיבי המתחם, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם לשימור על מרכיביו ומאפייניו. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית או מי מטעם מהנדס הוועדה הבקיא בענייני שימור.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה דיון בוועדת השימור המקומית, פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>ה. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד המלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.</p>



שימור	6.4
<p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיעוד מקדים.</p> <p>ז. לא תותר כריתה / עקירה של עצים בוגרים במתחם או ציר לשימור נופי.</p> <p>ח. ככל שידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר לשימור נופי יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר, וזאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>א. במידה ויוכח כי קיימים מטרדי ריח ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים יינקטו אמצעים על מנת למנוע מטרדי הריח ומטרדים סביבתיים אחרים. זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהנחייתו, ובאחריות הועדה המקומית.</p> <p>ב. בקשות להיתרי בניה ביעודים - מבני משק, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה יידרשו בהגשת פרשה טכנית ונספח למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים לנושאים כגון: ריח, שפכים, רעש, חומרים מסוכנים וכו'. הנספח יכלול פתרונות למטרדים הסביבתיים החזויים. הנספח יועבר לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ג. מגבלות והוראות לשימושי תעסוקה, מלאכה ותעשייה</p> <p>1. זיהום אויר</p> <p>א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>ב. לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אויר. במידה ותידרש מערכת פינוי מזהמי אויר, ידרש מציאת פתרון טכנולוגי מתאים שיאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים שבשטח התכנית ובמגורים הקיימים/המתוכננים בסביבה. כל זאת באישור היועץ הסביבתי.</p> <p>ג. לא יותרו מפעלים עתירי אבק כדוגמת מפעל בטון, מפעל בלוקים, חיתוך שיש וכו'.</p> <p>2. שפכים - איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.</p> <p>3. רעש - מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.</p> <p>בכל המגרשים הגובלים עם אזורי מגורים או מבני ציבור:</p> <p>בחזיתות הפונות לאזורי מגורים או מבני ציבור לא יוצבו מתקנים מרעשים כגון דיזל גנרטור, מדחסים ומשאבות.</p> <p>לא תותר פעילות מרעשה בחצר פתוחה.</p> <p>4. חומרים מסוכנים - יאסר 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 רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>5. ריח - תובטח מניעת מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>6. הוראות ומגבלות מפורטות בנושא מניעת זיהום מי נגר עילי</p> <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום - מיכל אגירה לתמיסות או חומרים אחרים</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>בעלי פוטנציאל לזהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. מוסכים - פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שיימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן לפני חיבורם למערכת הביוב.</p> <p>7. הוראות כלליות למתן היתר בניה ביעודי תעסוקה, תעשייה או מלאכה</p> <p>א. הגדרות - "יועץ סביבתי" להלן המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית.</p> <p>ב. עמידה בהוראות כל דין - לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור מלאכה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.</p> <p>ג. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף ב' להלן ולאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי על אותו המידע.</p> <p>היועץ הסביבתי רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף ב' להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר בניה.</p>	



חשמל	6.6
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	



<p><b>6.6</b></p> <p><b>חשמל</b></p>	<p>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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p><b>6.7</b></p> <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p><b>6.8</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p>א. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט.</p> <p>ב. בנספח עצים בוגרים מחייב- תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" "עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות שבסעיפים הבאים (כולן או חלקן)</p> <p>ג. עצים לשימור</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/ קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס המועצה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ד. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/ העתקה.</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>עצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפני תכנית העקירות יועתקו ככל הניתן לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ו. בתאי שטח שאינם כלולים בתחום שטח שנסקר בנספח העצים הבוגרים ואינם כלולים במתחמים וצירים לשימור נופי יסקרו העצים הבוגרים וייבחן שילובם בתכנון המפורט.</p> <p>ז. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים-</p>

<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. העצים יועתקו בין ינואר למרץ אל מקומות קבועים מראש בליווי צמוד אגרונום מומחה בתחום.</p> <p>2. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל- 3 שנים לפחות.</p> <p>3. עץ בוגר המיועד ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>

<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. 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. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתה 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 בהוערכה (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 בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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> <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>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>

<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה במתחם/תא שטח יהיה: ביצוע הריסה למבנים המסומנים להריסה.

<b>6.11</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית.

<b>6.12</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b>
	חלוקה לתאי שטח ושינוי בחלוקה לתאי שטח שנקבעה בתכנית זו, תתאפשר בתשריט חלוקה ובתנאי שלא יפחת מגודל מגרש מזערי כפי שנקבע בסעיף 5 להוראות התכנית. תשריט החלוקה יאושר בוועדה המקומית ועל פי פרק ד', סימן ז', לחוק התכנון והבניה.

<b>שימושים חורגים</b>	<b>6.13</b>
מבנים ושימושים הקיימים כדין ערב אישורה של תכנית זו, ואשר אינם מהווים מטרד ו/או זיהום לסביבתם, ואשר לאחר אישורה של תכנית זו יעמדו בסתירה לקבוע בה, יחשבו כשימוש חורג שהותר.	



<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה

