

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0990465

הרחבת נופית - הצרחת שטחי ציבור

חיפה

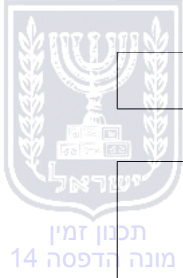
מחוז

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

תכנית זו מציעה הצרחה של חלק משטחי הציבור בהרחבה של נופית, ללא שינוי בשטחי הייעודים או תוספת זכויות בנייה, ותוך ריכוז מרבית זכויות הבניה למסחר ומשרדים מתא שטח 401 בתכנית המאושרת, לתא שטח נפרד (403 בתכנית המוצעת).

להלן פירוט השטחים העיקריים המוצעים בתכנית ביחס לתכנית המאושרת:

1. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור 85% שטחים עיקריים, ללא שינוי. במצב המוצע תא שטח 411 איחד שטחים של 2 תאי שטח מהתכנית המאושרת 411 ו-412.

2. בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:

מצב מאושר -

תאי שטח 401 ו-402 בשטח כולל של 18593 מ"ר. זכויות הבניה

20% למבנים ומוסדות ציבור = 3,718.6 מ"ר.

מתוך זה, 20% מותרים לשימוש משרדים ומסחר כלומר - 743.72 מ"ר,

ו- 80% לשימוש מבנים ומוסדות ציבור - 2,974.88 מ"ר.

מצב מוצע:

זכויות הבניה מתחלקות בין תאי שטח 401, 402, 403 באופן הבא:

תא שטח 401 2230 מ"ר (שטח עיקרי כולל), בחלוקה לפי 45.2 מ"ר מסחר ומשרדים, 2185 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

תא שטח 402 ללא שינוי ביחס לתכנית המאושרת. 20% למבנים ומוסדות ציבור שהינם 988.4 מ"ר בחלוקה:

20% מותרים לשימוש משרדים ומסחר כלומר - 197.68 מ"ר,

ו- 80% לשימוש מבנים ומוסדות ציבור - 790.72 מ"ר.

תא שטח 403 יותרו 500 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ומשרדים, בלבד.

סה"כ שטחים עיקריים מוצעים בתכנית בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור -

מסחר ומשרדים $500 + 197.68 + 45.2 = 742.68$

מבנים ומוסדות ציבור $2185 + 790.72 = 2975.72$

סה"כ 3718.6 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הרחבת נופית - הצרחת שטחי ציבור

301-0990465

מספר התכנית

23.698 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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
213818	קואורדינאטה X
740080	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: נופית

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נופית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12589	מוסדר	חלק	23-25, 27	18, 26, 102, 136

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
16/08/2018		10855	7918	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0340612 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0340612



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירי פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירי פרידמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 26 03/02/2022	שירי פרידמן	03/02/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 03 03/02/2022	עמירם כהנר	31/01/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		17: 20 17/11/2021	שירי פרידמן	18/07/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון	כפר המכבי			04-8478105		BARAK@z vulun.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית זבולון ד.נ. כפר המכבי 30031.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478105		BARAK@zvulun.co .il

(1) כתובת: מועצה אזורית זבולון ד.נ. כפר המכבי 30031.

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
אדריכלית	עורך ראשי	שירי פרידמן	00101603		קרית טבעון	יזרעאל	25	053-2216664	08-9473065	shiri.friedma n@gmail.co m

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	עמירם כהנר	10733	ע.כהנר תכנון ויעוץ הנדסי	נשר	התעשיה	9	04-8210408		kahaner@zah av.net.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (1)	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 2054.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הצרחה של חלק משטחי הציבור בהרחבה של נופית, ללא שינוי בשטחי הייעודים או תוספת זכויות בנייה. ריכוז מרבית זכויות הבניה למסחר ומשרדים מתא שטח 401 בתכנית המאושרת, לתא שטח נפרד (403 בתכנית המוצעת). תוספת קומות בתא שטח 401, לצורך יצירת מבנה התואם את הטופוגרפיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת תאי שטח בייעודים - מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ו- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. חלוקת זכויות הבניה המיועדות ל- תא שטח 401 בתכנית המאושרת, בין שני תאי שטח - 401 ו- 403. מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית המאושרת.
3. קביעה ושינוי קווי בניין.
4. שינוי בתכנית הבינוי המאושרת.
5. שינוי תכסית מאושרת.
6. תוספת קומות בתא שטח 401.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	411
שטח ציבורי פתוח	309
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	411
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	309
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	411
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	403

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,175	13.40
שטח ציבורי פתוח	1,930	8.14
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18,593	78.46
סה"כ	23,698	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,171.23	13.39
שטח ציבורי פתוח	1,932.47	8.16
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18,581.11	78.45
סה"כ	23,684.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, או כל מוסד חינוכי אחר.</p> <p>ב. מבנים לתרבות ופנאי: מועדון למבוגרים ו/או נוער, ספרייה, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות.</p> <p>ג. משרדים לקהילה המקומית.</p> <p>ד. שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת היישוב, דואר וכו'.</p> <p>ה. שטחי גינון, מתקני משחק וחורשות.</p> <p>ו. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ודרכי גישה.</p> <p>ז. מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ט. מקומות חניה כמותנה בחוק.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח קירות תומכים ומסלעות - ע"פ הנחיות מרחביות שבסמכות הועדה המקומית.
ב	הוראות בינוי <p>א. תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'.</p> <p>ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרת ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה וכד'.</p> <p>ד. תותר תכנית חלוקה עפ"י מגרש מינימלי. התכנית תהווה תנאי למתן היתר עפ"י העניין.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שבילי הולכי רגל ואופניים.</p> <p>ב. שטחי גינון, חורשות וטיפול נופי.</p> <p>ג. מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.</p> <p>ד. דרכי בטחון, גידור ותאורה.</p> <p>ה. מכולות אשפה בצמידות לדרכים.</p> <p>ו. תחנות הסעה וסככות.</p> <p>ז. מעבר תשתיות ציבוריות.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>ישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכלל השצ"פ.</p> <p>יושם דגש על שמירת הקרקע הטבעית.</p> <p>יושם דגש על התאמה לכלל האוכלוסייה.</p> <p>התכנון יתייחס להנחיות הנספח הנופי בתכנית 301-0340612.</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>כל בניה באזור זה אסורה למעט המפורט בסעיף 4.2.1 לעיל באישור מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם הגורמים הרלוונטיים.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, או כל מוסד חינוכי אחר. ב. מבנים לתרבות ופנאי: מועדון למבוגרים ו/או נוער, ספרייה, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות. ג. משרדים לקהילה המקומית. ד. שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת היישוב, דואר וכו'. ה. שטחי גינון, מתקני משחק וחורשות. ו. שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ודרכי גישה. ז. מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו. ח. מתקנים הנדסיים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף. ט. מקומות חניה כמתונה בחוק. י. מעבר תשתיות ציבוריות. יא. תיאטרון פתוח.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תכנית בינוי - תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חלוקה בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'. תכנית הבינוי תרכז את השצ"פ ככל הניתן למיקום אחד נח לגישה ושימוש. ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות המפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי. ג. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אוויר, צנרת ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה וכד'. ד. תותר תכנית חלוקה עפ"י מגרש מינימלי. התכנית תהווה תנאי למתן היתר עפ"י העניין. ה. תנאי להיתר בניה להקמת התיאטרון הפתוח יהיה בדיקה אקוסטית שתוגש לבדיקת הרשות המוסמכת ותבחן את מיקומו ואופן הצבתו ע"מ למזער מפגעי רעש לבתי המגורים הסמוכים. התיאטרון יוקם בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1999.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	5	5	0 (3)	1	4 (2)	18	45	90			5	85 (1)	3175	411	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	2 (2)	10	25	25			5	20 (1)	4942	402	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
5	0	4 (4)	0 (3)	1	2 (2)	10	60	80.41			5	500 מ"ר	663	403	מסחר ומשרדים		
5	5	5	5	1	2 (7)	10	22.17	22.17	4000 (6)		5	2230 (5)	12988	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- גובה הבניין יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס קרקע טבעית.
- גובה מבני הציבור המצויין בטבלה הינו למעט מקרים חריגים המכתיבים הגבהת מבנה / חלק ממבנה כגון: ארובת אוורור, מתקן לשימוש באנרגית רוח וכד' באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותרו 20% מתוך השימוש העיקרי לשימושי מסחר ומשרדים.
- (2) בחתך (הכוונה לסה"כ הקומות המותרות בכל חתך במבנה).

(3) קו בניין דרומי..

(4) קו בניין צפוני.

(5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו 45.2 מ"ר מתוך השימוש העיקרי לשימושי מסחר ומשרדים.

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח לחניה תת קרקעית. ניתן יהיה לבנות מרתפי חניה לפי הצורך ללא מגבלה בקומות כל עוד הם תת קרקעיים.

(7) בחתך (הכוונה לשה"כ הקומות המותרות בכל חתך במבנה). אלמנט החיבור בין הקומות (גרמי מדרגות ומעליות והשטח הנלווה אליהם) יוכל להיות גבוה מ-2 קומות, עד לגובה עליון - מפלס 191 מעל

פני הים - ע"מ שלא תיווצר הסתרה של הנוף לכיוון הים ליושבים באמפיתאטרון..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>6.1.1 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6.1.2 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 או במקום אחר לפי הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>6.1.3 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.2.1 תנאי לקבלת היתר בניה, ראשון מתוקף תכנית זו יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6.2.2 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. חיבור זה הינו תנאי למתן היתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו.</p> <p>6.2.3 ניקוז יש לבצע מתקני השהיה והשקטת אנרגיה במוצאי הניקוז לשטחים הפתוחים ע"פ עקרונות נספח הניקוז המנחה בתכנית מס. 301-0340612.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>6.3.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.3.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בשלב התכנוני, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>6.3.3 החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות וחניונים מרוכזים כמפורט בנספח התחבורה ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה תקנות החניה, או התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות לרבות חניות אופניים בייעודי מבנה הציבור, המסחר והתעסוקה.</p> <p>6.3.4 הסדרי תנועה באישור רשות התימרון המקומית / הממונה המחוזי על התעבורה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.4.2 תחנות השנאה א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>6.4.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
	<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן .</p> <p>6.4.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 כריה 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. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
עתיקות	6.5
	<p>6.5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>6.5.2 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>6.5.3 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>6.5.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
הפקעות ו/או רישום	6.6
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף (ב188) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7- לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הנספח מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. הנספח מגדיר עצים בוגרים, הקיימים בתחום התכנית, לשימור, העתקה או כריתה. העתקת / כריתת / שמירת עצים הבוגרים כמוגדר בתיקון בסעיף 83 ג' לחוק תו"ב, תתואם עם פקיד היערות. ביצוע עבודות הכריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדן. הנחיות שימור</p> <p>העצים יערכו ע"י אגרונום כולל ליווי ופיקוח לאורך כל הפרוייקט. הכל ברישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> ליווי אגרונום מומחה - גידור וסימון העץ שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיות האגרונום - עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן לשימור בנספח, משימור להעתקה/ כריתה, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח. <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה על פי מפרט טכני מתואם, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> שיטת העתקה - עונת העתקה תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק - אמצעים להבטחת קליטת העץ מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית. העצים שיעודם העתקה - יועתקו בעונה אשר לפי הנחיות האגרונום/פקיד היערות, למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום בלבד. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. <p>ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> בשלב היתר בניה יש לבחון בשנית את האפשרות לשימורם של עצים המסומנים בנספח העצים לעקירה בדגש על ייעודי הקרקע הציבוריים (המבונים והפתוחים). לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחוייב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום המועצה 	



<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>האזורית זבולון / בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.</p>	
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. תכניות בינוי, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. כל זאת גם בהתאם לסעיף 6.21 - הוראות בזמן בניה.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 תקשורת</p>	<p>6.11</p>
<p>6.11.1 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. 6.11.2 לא תותר התקנת אנטנות סולריות בתחום התכנית.</p>	
<p>6.12 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.12</p>
<p>6.12.1 בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית. 6.12.2 מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>6.14.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. 6.14.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. התכנון יעשה בהתאם להנחיות הנספח הנופי בתכנית מס. 301-0340612. 6.14.3 תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח/תשתיות הינו הכנת סקר גיאופיזיים וערכי טבע מוגנים ע"י אקולוג מוסמך. סקר זה יועבר להתייחסות רט"ג ויעשה בשיתוף פעולה עם נציגיה. במידה וימצאו בסקר ערכי טבע מוגנים, יהיה צורך להעתיקם בהתאם להנחיות רט"ג וקק"ל. 6.14.4 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי: א. לפחות 20% משטח המגרשים יהיה בחיפוי המאפשר חלחול: גינון, דשא, שבילי אבניםבודדות, חניות מאריחי דשא וכד'. ב. ניתן לבצע רצועות השהית נגר בשפות המגרשים, לפני הוצאת המים אל השטחים הציבוריים. רצועות אלו תהינה מחופות בחומר מחלחל כגון חצץ, טוף וכד'. ג. תותר העברה חלקית של מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים</p>	



<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ד. שטחים ציבוריים פתוחים: בשטחים אלו יתוכננו מקומות נמוכים אשר יבטיחו קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או בורות חלחול. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים למים.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>6.15.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 6.15.2 כל קווי התשתית שבתחום התוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה למבני ציבור יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו תשריטים לצרכי רישום שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתואמים תכנית זו. ב. אישור תשריט לצרכי רישום הינו תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון באזור המגורים הדרומי, לרבות היתר בניה ראשון לתשתיות או פינוי קרקע, הינו: א. עריכת סקר פסולת, בתחום חלקה 18 בגוש 12589, בהתאם להנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה, המופיעות באתר המשרד. יש לקבל את אישור המשרד על תכנית הסקר. ב. בהתאם לתוצאות סקר הפסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה יקבע התחום המושפע מאתר הפסולת. תחום ההשפעה יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לתשתיות או למגורים בתחום שהוגדר כתחום המושפע מאתר הפסולת (בהתאם לסעיף הנ"ל): א. הגשת תכנית לטיפול, מיון ופינוי הפסולת, בהתאם לנוהל חפירה, מיון ופינוי פסולת מאתרי פסולת סגורים כמופיע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנית זו תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. עבודות מחזור ו/או פינוי הפסולת יבוצעו בהתאם למסמך המאושר לטיפול בפסולת. ג. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בפסולת כנדרש.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר</p>	

<p>מבנים קיימים</p> <p>כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.19</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. ציוד הבניה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשלי"ט 1979.</p> <p>2. מפלסי רעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשלי"ט, 1979 לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.</p> <p>3. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>4. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על ערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p> <p>5. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצימצום פליטות אבק באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר מוסדר לשפיכת פסולת בניה.</p> <p>7. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>8. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים ו/או גידורם על ידי מחיצות וימוקמו במקום מוגן מרוחות, כך שלא יתפזרו בשטח ויגרמו למטרדי אבק לסביבה.</p> <p>9. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי. רק במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>10. פסולת הבנין הניתנת למחזור תפונה על ידי קבלן מורשה למחזור לאתרי מחזור מורשים או לתחנת מעבר לפסולת בנין ויתרת הפסולת תועבר לאתר הטמנה מאושר כחוק.</p> <p>11. במידה והקבלן יהיה מעוניין להשתמש במגרסה ניידת, יהיה עליו לקבל אישור איגוד ערים להגנת הסביבה למיקום הצבת המגרסה ולאופן הפעלתה.</p>	<p>6.20</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

