

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-1023803

חילופי שטחים בחלקה 66 בגוש 11839 בכפר ביאליק

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

התכנית מוגשת במטרה לעדכן הגבול בין אזור המגורים לאזור החקלאי בתחום הנחלה, באופן שיאפשר בניה נוספת מבלי לשנות סה"כ שטח יעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שניקבעו בתכנית המאושרת החלה על השטח. עוד מבוקש במסגרת תכנית זו עדכון של קווי הבנין בשטח המגורים על מנת לאפשר הבניה הני"ל.



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

חילופי שטחים בחלקה 66 בגוש 11839 בכפר ביאליק

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
301-1023803

שטח התכנית
4.543 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1), 62א (א) (4)

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

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	208443
קואורדינאטה Y	746947

1.5.2 תיאור מקום

נחלה ברחוב מיכאל בדרום כפר ביאליק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ביאליק	מיכאל	49	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11839	מוסדר	חלק		66

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2019	1632	8550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0224808 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0224808



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 10/07/2022	אריאל פרוינד	24/05/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	ורד מאירי			כפר ביאליק	מיכאל	49		04-8720652	zvmeiri@bezeqint.net
	פרטי	יצחק מאירי			כפר ביאליק	מיכאל	49		04-8720652	zvmeiri@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ורד מאירי			כפר ביאליק	מיכאל	49		04-8720652	zvmeiri@bezeqint.net
פרטי	יצחק מאירי			כפר ביאליק	מיכאל	49		04-8720652	zvmeiri@bezeqint.net

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 פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583	בני שפירא מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528		bshapira@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גידול בעלי חיים	לרבות גידול בעלי חיים שלא למטרת ייצור מזון, כגון: גידול סוסים, גידול כלבים וחיות בית ונוי.
עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית	עיבוד ראשוני עצמי של תוצרת חקלאית של הנחלה מו החי ומן הצומח, לרבות בית בד, יקב, מגבנה, ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם, יבוש תבלינים, ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'.
פעילות תיירותית וחינוכית	פעילות תיירותית וחינוכית המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, כגון: הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחווית הקטיף, האסיף, החליבה וכד'.

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**

החלפת מיקום בין "שטח חקלאי בנחלה" לבין "אזור מגורים בנחלה", ללא שינוי בגודל השטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. החלפת מקום בין שטח חקלאי בנחלה לאזור מגורים בנחלה, ללא שינוי בשטח הקרקע הכולל של אזור המגורים והשטח החקלאי בנחלה וללא שינוי בזכויות הבניה, בהתאם לסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי קווי בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

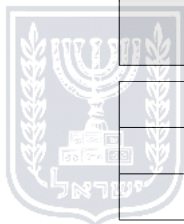
יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500.25	55.03
קרקע חקלאית	2,043.34	44.97
סה"כ	4,543.59	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.25	55.03
קרקע חקלאית	2,043.34	44.97
סה"כ	4,543.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת יח"ד גדולות, יחידת דיור קטנה ומבני משק המשמשים לחקלאות / פל"ח כמפורט להלן:</p> <p>יותר שימושים נילוויים לחקלאות לצרכי עיבוד תוצרת חקלאית כגון יקבים, בתי בד וכדומה הכוללים מרכז מבקרים, כמו כן יותר שימושים לא חקלאיים הכוללים: אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, גני ילדים, מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>הקמת מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לא תכלול במניין יח"ד לישוב לפי תמ"א 35. כל שימוש אחר במבנים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>לא יותר שימושים שאינם עומדים בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 להלן - הוראות לשימושים נילוויים לפעילות החקלאית ולפעילות שאינה חקלאית, לרבות שימושים לצרכי בידור, ארועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית (כמו מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים ותחנות תידלוק), איחסון גרוטאות ומגרשים למכירת רכב ואחסנה גלויה למעט אחסנת תוצרת חקלאית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תנאים לאישור שימושים נילוויים לגידול בעלי חיים:</p> <p>א. השימושים הנילוויים יתקיימו במבנים חקלאיים שמיקומם בתחום חלקה א'.</p> <p>השימושים הנ"ל יותר גם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א'.</p> <p>ב. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לגידול בעלי החיים ולשימוש הנלווה המבוקש.</p> <p>2. תנאים מצטברים לאישור עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית:</p> <p>א. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית של הנחלה יתקיים במבנים חקלאיים שמיקומם בתחום חלקת המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לה בחלקה א'.</p> <p>השימושים הנ"ל יותר גם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א'.</p> <p>ב. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעיבוד הראשוני של התוצרת החקלאית.</p> <p>ג. שטחו הכולל של המבנה לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית בחלקת המגורים לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>3. תנאים מצטברים לאישור פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה:</p> <p>א. הצגת פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה תותר בחלקה א', במבנה חקלאי בשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר ותהיה נלווית לפעילות החקלאית המתקיימת בנחלה.</p> <p>פעילות כנ"ל תתאפשר גם במבנים שמיקומם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א', בכפוף להסכמת האגודה.</p> <p>ב. בשטח האמור תותר גם מכירת התוצרת החקלאית המקומית כשימוש נלווה, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפעילות התיירותית חינוכית.</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

ב

בינוי ו/או פיתוח

5. הוראות למתן היתר בניה למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות

א. סוג המבנה -

1. תותר הצבת מבנים יבילים - ארעים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה.

2. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שירות הקיימים, כפוף

לתנאים כמפורט בסעיף 5.ג שלהלן.

א.3. לא תותר הקמת מבני קבע חדשים למטרות מגורים לפועלים.

ב. מקום המבנה -

ב.1. מבנה לפועלים ימוקם באזור שנקבע בתכנית כאזור המיועד למגורים בחלקה א' של הנחלה

או בשטח החקלאי בהמשך וצמוד דופן לתחום המגורים בנחלה. זאת רק לאחר שיוכח כי לא ניתן

למקם המבנה בתחום שטח המגורים בנחלה.

ב.2. בחלקות ב' לא תותר הצבתם/הסבתם/שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים

זמניים בחקלאות.

ג. תנאים להסבה ושיפוץ -

ינתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות במבני מגורים ומבני

שירות הקיימים בנחלה ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:

ג.1. מצבם הפיזי של המבנים אינם מחייבים ביצוע עבודות בניה חדשה ו/או הקמה ו/או החלפה

של גגות, קירות חיצוניים.

ג.2. אין בשיפוץ והסבה תוספת שטח מגורים החורג מהקירות החיצוניים של המבנה.

ד. קווי בנין ומרווחים -

קווי בנין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות מתאר ותכניות

מפורטות החלות על השטח שבו מוקם המבנה.

ה. גודל המבנה -

מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים, ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול.

גודל מבנה מגורים לפועלים יהיה בן קומה אחת, לא יקטן מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו

של מבנה למגורי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי המותר לשימושים לא חקלאיים בנחלה.

ו. חניה -

תקן החניה לא יחול על מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

ז. תשתיות -

בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי

פועלים, תוודא הועדה המקומית את קיומן של תשתיות נחוצות ובכלל זה: דרכי גישה, פתרון

הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את

התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.

ח. אישורים מאת גורמים מוסמכים -

כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת





מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>מגורים לפועלים, תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:</p> <p>אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>אישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>אישור משרד החקלאות.</p> <p>אישור משרד הבריאות.</p> <p>אישור רשות הכבאות.</p> <p>יתקבל אישור הג"א לנושא פתרון המיגון לעובדים המתגוררים במבנה.</p> <p>ט. תנאים להגשת בקשה להיתר</p> <p>ט.1. בקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש.</p> <p>ט.2. בהיתר הבניה יקבע תנאי כי כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ט.3. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות/העבודה של העובדים הזרים (לפי המוקדם מביניהם). הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p> <p>ט.4. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר.</p> <p>ט.5. מגורי עובדים זרים לא יתאפשרו במסגרת שימוש חורג והאמור יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ט.6. עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.</p> <p>י. זכות סירוב</p> <p>למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ג. 4. הוראות לפעילות לא חקלאית:</p> <p>בתחום חלקות א' ניתן להקים מבנים לתעסוקה לא חקלאית ובתנאי שיעמוד בתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. מספר המבנים:</p> <p>תותר הקמת שני מבנים לתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>הותרה תעסוקה לא חקלאית במבנה קיים (מוסב) ששטחו קטן מ-300 מ"ר, תותר תעסוקה לא חקלאית נוספת במבנה נוסף בחלקה א' ובתנאי ששטח ששני המבנים יחד לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>ב. הוראות ומגבלות סביבתיות:</p> <p>ב.1. חומרים אסורים -</p> <p>לא יהיה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג-1993.</p> <p>לא יותר שימוש בפסולת מכל מקור שהוא, לרבות אחסנה, שינוע או יצור.</p> <p>לא יותר שימוש אשר בעקבותיו נפלט חומר מסוכן.</p> <p>ב.2. איחסון -</p> <p>ייאסרו מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי, חומרים מסוכנים</p>	

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.</p> <p>איחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות כל חוק, ינקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה מפני כניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ב.3. מים ושפכים -</p> <p>ותותר פעילות העומדת בתנאי כמות השפכים ואיכות השפכים של מגורים, כפי שיפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של הישוב, הן מבחינת איכות השפכים והן מבחינת כמותם.</p> <p>איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות הלא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים ידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p> <p>שימור מים - ינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.</p> <p>ב.4. איכות אויר -</p> <p>מקורות אנרגיה מותרים - חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית.</p> <p>ריחות - תאסר פעילות הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית.</p> <p>עשן, אבק וחלקיקים - תאסר פעילות לא חקלאית הגורמת פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית.</p> <p>ב.5. פסולת מוצקה -</p> <p>ותותר יצירת אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות המקומית.</p> <p>עד לסילוק הפסולת היא תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטיים.</p> <p>ינקטו אמצעים למיון והפרדת פסולת ברת מיחזור.</p> <p>ב.6. מפלסי רעש יעמדו בתקנות הרלוונטיות אשר יהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. תנועה וחניה -</p> <p>ג.1. החניה תותר בשטח חלקה א'/המגרש בלבד.</p> <p>ג.2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בנין ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p> <p>ג.3. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחנית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.</p> <p>ד. מבנים קיימים ששימושיהם חורגים מהוראות תכניות מאושרות :</p> <p>ד.1. מבנים המשמשים בפועל למטרות פעילות לא חקלאית, יוכלו לקבל היתר באישורה של הועדה המקומית, בהתאם לשימוש המבוצע בפועל, ובלבד שיגישו בקשה להיתר לשימוש ויעמדו בהוראות תכנית זו.</p> <p>ד.2. לא תותר הקמת מבנה חדש או הסבת מבנה קיים עפ"י הוראות תכנית זו, אלא אם יהרסומונה הדפסה 14</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ביעוד מגורים בישוב כפרי המסומן הנחיות מיוחדות יותר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות בכפוף למפורט הסעיף 6.4 ג'.</p>	ד



<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. בכל תאי השטח המיועדים לחקלאות, יותר עיבוד חקלאי בהתאם למוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובו תותר הקמת חממות, בתי רשת וצל ומנהרות עבירות. יותר מבנים ושימושים נילוויים לפעילות החקלאית, לרבות עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית. כמו כן תותר פעילות תיירותית וחינוכית הנלווית לפעילות החקלאית בנחלה, בכפוף לסעיף 3.א.4.1.2.</p> <p>ב. תותר הקמת רפתות, לולים וכדומה, לרבות השירותים הנלוויים כגון: מכון חליבה, חדר המתנה, מחסן וחדר למיכל חלב, מאצרת זבל, מתבן וכיו"ב, מאזני גשר, חדר בקרה, חדר גנרטור, חדר שקילה, מחסן חומרי חיטוי, מבנה שומר, חדר עובדים, משרדי ניהול ואדמיניסטרציה של המשק בלבד ושירותים, והכל בכפוף למרחקי הצבה ואישור הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>ג. בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ניתן לכלול שימושים כגון משרדים וחדר עובדים רק אם יהוו שימוש נילווי לפעילות החקלאית בחלקה.</p> <p>ד. יותר מעבר תשתיות בהתאם לסעיף 6.10.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מרחק מינימלי ממקורות מים המרחקים מצירי נחלים ויובלים, עורקי ניקוז, מאגרים, צינורות מים, קידוחי מים ומקורות מים אחרים יהיה כלהלן:</p> <p>1. על פי כל דיני איכות הסביבה.</p> <p>2. 150 מ' מקידוחי מים ומקורות מים רגישים באזורים עם רגישות נמוכה לזיהום מים.</p> <p>3. 500 מ' מקידוחי מים ומקורות מים רגישים באזורים עם רגישות גבוהה לזיהום מים.</p> <p>ב. מטרדי ריחות</p> <p>לא תותר הקמת מבנים חקלאיים שיצרו מטרדי ריח לאזורי המגורים הסמוכים ולבית האבות הסיעודי בתא שטח 333 (הנחיה זו לא תחול על מבנים קיימים ביום אישורה של תכנית זו).</p> <p>המרחק המותר יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו האמצעים שינקטו למניעת מטרדי ריחות ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה. במידת הצורך יידרש הכנת סקר ריחות.</p> <p>ג. מתקנים טכניים</p> <p>תותר התקנת המתקנים הטכניים הדרושים להפעלת האתר, בתנאי שלא יחרגו לתחום המרווחים המותרים.</p> <p>ד. גדרות</p> <p>תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות האתר ובתחום האתר. גובה הגדר לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע הסופית (לאחר מילוי).</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>



4.2	קרקע חקלאית
	<p>ה. ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> קירוי פסולת חקלאית יעשה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. תוגש תכנית ניקוז לנגר עילי לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז. תכנית ניקוז לנגר עילי המתייחסת גם לאיכות המים תועבר להתייחסות רשות נחל הקישון. יותר חיבור מערכת הניקוז במתחם לרשת ניקוז באמצעות מזחלות ומרזבים או החדרה לקרקע באמצעים אחרים, תוך שמירה על איכות המים המקורית. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים לתוכם. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים המקורים תהיה באמצעות תעלות מתאימות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה ו/או אמצעים אחרים. ניקוז הגגות יהיה לחלקה עליו בנוי המבנה. הבקשה להיתר למבנים אלו תכלול גם פתרון ניקוז הגגות והחלקה, עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית. <p>ו. מרווחים</p> <p>מרווח למבנה מגורים - בהתאם לטבלת הצבה אך לא פחות מ-10 מ'.</p> <p>מרווח לתעלת ניקוז - 3 מ'.</p> <p>מרחקי הצבה יהיו בהתאם לאמור בסעיף 6.12</p>
ב	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>על אף שמספר חלקות חקלאיות מסומנות כתא שטח אחד בתכנית, לא ישתנה בהכרח רישום החלקות החקלאיות הרשומות.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי יהיה חו"ד משרד החקלאות לבקשה. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר למבנה חקלאי, לאחר שמבקש ההיתר ימציא אישור משרד החקלאות, בדבר התאמת שטח הבניה המבוקש, להיקף הפעילות החקלאית של מבקש ההיתר. יוטלו מגבלות ריסוס ביחס לשימושים רגישים גובלים בחלקות הסמוכות לשימוש בית אבות סיעודי. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה. שאריות פסולת חקלאית: <p>פסולת חקלאית לרבות אריזות חומרי הדברה, יריעות פלסטיק משומשות וכו' תפונה לאתר טיפול מתאים. ריכוז הפסולת יתבצע רחוק ככל הניתן מבתי מגורים, לרבות שכונות המגורים בקרית ביאליק.</p> <ol style="list-style-type: none"> במקום בו יעלה חשש ליצירת מטרדי רעש למגורים, כתוצאה מהתקנת גנרטור, יש לתת במסגרת ההיתר, פתרון אקוסטי נאות. יש להתקין שרותים סניטריים לעובדים במסגרת שטח הבניה המותר. <p>רשאית הועדה המקומית ליתן פטור מהתקנת השרותים הנ"ל והיה וימצא פתרון אחר לשביעות רצונה.</p>



קרקע חקלאית

4.2

7. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר - באשור הועדה המקומית.

8. תכנית הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט בדבר פתוח השטח, נטיעות וגינון, והתשתית הסניטרית - הכל לשביעות רצונה המלאה של הועדה המקומית.

9. במקרים בהם ידרשו בלוני גז, יצוין בבקשה להיתר בניה מיקומם וכן פרטי ההגנה עליהם וסגירתם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	
(7) 5	(6) 4	(6) 3	3	1	2	(5) 7	(4) 3	50	1090	(3) 255	(2) 835	(1) 350	מגורים בישוב כפרי
(10) 5	3	(9) 3	(9) 3		1	(8) 8		80	80%		80%	500	קרקע חקלאית

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

הוראות טבלה 5:

- קו הבנין בנחלות בין השטח ביעוד מגורים בישוב כפרי לשטח ביעוד חקלאי יהיה 0 מ'.
- יותר ניווד זכויות בין יחידות הדיור שבאותה הנחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס לגודל מגרש מגורים שניתן יהיה לפצל מכל נחלה, בכפוף לסעיף 6.4.ג.
- 160 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה + עד 55 מ"ר לכל יחידת דיור קטנה שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה + 300 מ"ר למבנה חקלאי ו/או פל"ח.
- לכל יחידת דיור גדולה 35 מ"ר שרות כללי + 30 מ"ר לחניה ליחידות הגדולות + 15 מ"ר לחניה ליחידה הקטנה + 45 מ"ר עזר, לככל הנחלה.
- 3 יחיד למגרש + יחיד קטנה שאינה נספרת במנין יחיד ע"פ תמ"א 35.
- 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטוח, לא יותר מ-9 מ' עד שיא גג רעפים ממפלס רצפת הכניסה (0.00). ניתן להרים מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לצורך ניקוז ומניעת הצפות, באישור מהנדס הועדה המקומית וגובה המבנים יוגבה בהתאם. ניתן לנצל את חלל הגג ששטחו יכלל בחישוב שטחי הבניה. במבנה בעל גג שטוח תותר יציאה לגג. גובה מבנה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.
- יותר קו בנין 0 מ' כלפי השטח החקלאי הגובל של הנחלה.
- כל קווי הבנין במגרש שיפוצל מהנחלה יהיו כפי שנקבעו לנחלה עצמה, למעט במקרה שהמגרש המפוצל יהיה אחורי (ולא ישיק לדרך ציבורית) ובו קו הבנין הקידמי יהיה 3 מ' (במקום 5 מ').
- לול - עד 8 מ' (7-8 קומות לול בתוך המבנה). רפת - עד 7 מ'. מבנה משק אחר, שאינו משמש לגידול בע"ח - עד 5 מ'. גובה המבנה במרווח שבין גבול החלקה הצדדי ו-3 מ' ממנו, יוגבל ל-3 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית בחלק הנמוך יותר בצמוד למבנה, למעט לגבי מבנים קיימים בהם תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים גבוהים מהני"ל - כהקלה מהתכנית.
- (מרווח צדדי לגבול המגרש - 0 מ' (אפס על גבול החלקה) בהסכמת השכנים או 3 מ' ללא הסכמת השכנים. לא יאושר מיקום מבנה בקו שבין 0 ל-3 מ' על מנת שלא תיווצר רצועת קרקע ללא גישה ואפשרות תחזוקה נאותים, למעט לגבי מבנים קיימים הממוקמים בטווח שבין 0 ל-3 מ' מגבול החלקה הצדדי, לגביהם יותנה אישורם בהסכמת השכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית שיהיה רשאי לדרוש התאמות ותיקונים במבנה כתנאי לאישור.
- יותר קו בנין 0 מ' כלפי שטח המגורים הגובל של הנחלה.

6. הוראות נוספות




6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. לא יוצא היתר בניה בשטח מגרש, אלא בהתאם לתשריט בינוי שיהווה חלק מהבקשה להיתר בניה ושיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תשריט הבינוי יכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, חומרי הבניה והגמר, גדרות ואופן פיתוח השטח.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תתייחס למרכיבים לשימור: מבנים לשימור, מתחמים לשימור ומתחמים נופיים לשימור הקיימים בתחומה, בשלמותם או בחלקם. התכנית תתייחס לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים כמפורט בנספח השימור.</p> <p>ג. שלטי חוצות</p> <p>הקמת שלטי חוצות לאורך דרכים ראשיות, תבוצע בהתאם לחוקי העזר המקומיים וחוק הדרכים - שילוט.</p>

6.2	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6367/0 "צבט, תל (צפון-מזרח) " י"פ 4786 עמ' 4792 מיום: 19/07/1999, 2326/0 "צבט, תל" י"פ : 4318 עמ' 3973 מיום : 13/07/1995 הינו/נם אתרי/ עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>א. 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>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 ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.3	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת אישור בקשה להיתר.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף אי' שלעיל, במגרשי המגורים יתוכננו שתי חניות לכל יחידת דיור,</p>



<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>בתחומי המגרש.</p>	
<p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ב. תותר חלוקה שונה למגרשים, או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית.</p> <p>ג. פיצול מגרשים מהנחלות יותר בכפוף להגשת תשריט חלוקה הכולל נספח בינוי. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי בו יסומנו בנפרד המגרש הגדול (הנחלה המקורית) והמגרש המפוצל.</p> <p>1. ניתן לפצל מגרש מהנחלה ל-2 מגרשים (או יותר), ובלבד שבשטח המגורים בנחלה יוותרו לפחות יחידת דיור גדולה ויחידת הורים צמודה.</p> <p>2. בשטח המגורים בנחלה יכללו מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי ובמגרש השני, המפוצל, יותר שימוש למגורים בלבד.</p> <p>3. גודל מגרש מפוצל יהיה בין 350 מ"ר ל-500 מ"ר.</p> <p>4. זכויות הבניה ויחידות הדיור יגרעו מהנחלה במסגרת הפיצול.</p> <p>5. לכל מגרש מתפצל תוקצה דרך גישה. ככל הניתן, תתאפשר גישה אחת מראש הנחלה. במקרה שלא מתאפשרת גישה אחת יוקצו בסה"כ שתי דרכי גישה באישור של הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p>6.5</p>

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>ד. ניקוז אזורי</p> <p>התרי בניה בחלקות הגובלות או כוללות בתחומן תעלות ניקוז או דרכי אחזקה שלהן, יותנו באישור רשות הניקוז.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 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. <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. יזום 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. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש 	

	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.</p> <p>ה. תנאי לרישוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במסגרת היתר הבניה יקבעו הנחיות לשימור העצים השטח. 2. העתקת עצים תבוצע בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. 3. כריתת עץ תבוצע בכפוף למימוש ערך חלופי - קבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית. 4. ביצוע כריתה ו/או העתקת עץ תעשה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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 align="center">6.7</p>
	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>שימוש בחומרי הדברה בכל שטח התכנית יהיה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה לשימוש בחומרי הדברה בסביבה החקלאית וע"פ מדיניות המשרד המתעדכנת מעת לעת.</p>	
	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>א. בקשה להיתר בניה, לכל מבנה אשר קיים חשש לגביו באשר לגרימת מטרדים או זיהום, יועבר להתייחסות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>היתר הבניה יוצא רק לאחר קבלת חוות דעת המשרד.</p> <p>ב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לדרוש תנאים שונים להוצאת ההיתר, כגון: הסדרת דרכי גישה וניקוז, תנאים הנוגעים להבטחת איכות סביבה ותברואה, בטיחות וכד'.</p>	
	<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
	<p>א. בכל שטח התכנית, בתחום שטחים ציבוריים וכן בגבולות חלקות ובתחומי השטחים המסומנים זיקת הנאה למעבר ברכב ביעודים החקלאיים, יותר להעביר קווי תשתית תת-קרקעיים כגון: מים, ביוב, ניקוז, גז טבעי, חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת עם פתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת, עם פתרון קצה.</p>	

6.10

תשתיות

2. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.

ג. מים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית זבולון או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירה מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.

ד. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. תיקשורת ואנטנות

מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת-קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.

ז. מיקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה, הכוללת תוספת שטחי בניה, תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

ח. חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.

בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.

בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין



6.10	תשתיות
	<p>לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה בתאום עם חברת החשמל.</p>

6.11	מבנים חריגים
	<p>א. הוראת מעבר</p> <p>מבנים או שימושים שהוקמו או הופעלו כדין לפני אישור תכנית זו, אך אינם עומדים בהוראות תכנית זו, יקבלו היתר לשימוש חורג למשך 3 שנים או עד לתום מועד השימוש החורג שניתן כדין, המאוחר מבין השניים. במהלך התקופה על המבקשים יהיה לסגור את העסק או להתאים המבנה או העסק להוראות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בחלקה בהסדרת רישוי (לגליזציה) של המבנים הקיימים בחלקה גם אם לבניינים אלה אין קשר ישיר לבניה המוצעת בבקשה להיתר ובכפוף לכך שהמבנים שלגביהם מבוקש להסדיר הרישוי אינם חורגים מהוראות התכנית.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר לגליזציה של מבנים קיימים גם אם אינם עומדים בהוראות קווי הבנין המצויינים בתכנית זו ואף להיתר תוספת קומה שניה בהם בקונטור המבנה הקיים החורג לקו הבנין.</p>

6.12	טווח הרחקה
	<p>מרחקי ההצבה של מבנים חקלאיים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>

6.13	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה