

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-1001478

מבני משק בקיבוץ רמת יוחנן



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי זבולון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2022

לאשר את התוכנית

15/06/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/01/2022

להפקיד את התכנית לדוד

24/03/2022

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

קיבוץ רמת יוחנן מבקש להחליף מיקום של שטח מבני משק המצוי במזרח הקיבוץ ושטח חקלאי המצוי מדרום לאזור התעשייה של הקיבוץ במטרה לייעל פריסת שימושי הקרקע ולמקם מחסן גרעינים ותוצרת חקלאית של הקיבוץ בגוש מבני המשק והתעסוקות (של רמת יוחנן ושל כפר מכבי הצמוד ממערב) בדרום הקיבוץ. השטח למבני משק אותו מבקשים לנייד, אושר במסגרת תכנית המתאר העדכנית של הקיבוץ. במצב המאושר בתחום מבני המשק הכלולים בתכנית אושרו 10,251 מ"ר שטחים למטרות עקריות ובמגרש מבני המשק המוצע בתכנית זו מבוקשים 10,186 מ"ר שטחים למטרות עקריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מבני משק בקיבוץ רמת יוחנן

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

301-1001478

מספר התכנית

43.936 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	211272
קואורדינאטה Y	743542

### 1.5.2 תיאור מקום

שטחים בחלק המזרחי של הקיבוץ ובחלקו הדרומי, בסמיכות למתחם פלר"ם וגובל עם קיבוץ כפר מכבי.

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

זבולון - חלק מתחום הרשות: רמת יוחנן

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		13
10515	מוסדר	חלק		7-8, 11, 15

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
24/12/2020		2466	9322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0362194 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0362194
03/01/2022		2594	10108	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0925883 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0925883
10/11/1985			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 21 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 21



## 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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב	14: 01 07/03/2022	מאיר רוזנטל	07/03/2022	11		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	14: 02 07/03/2022	מאיר רוזנטל	07/03/2022	23		מנחה	ניקוז
לא		14: 02 07/03/2022	מאיר רוזנטל	07/03/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא		14: 02 07/03/2022	מאיר רוזנטל	07/03/2022	1	1: 2500	מנחה	מים
לא		14: 03 07/03/2022	מאיר רוזנטל	07/03/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	חתך לאורך	16: 15 18/10/2021	אלה חוטימסקי	17/10/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	תנוחה	13: 45 06/03/2022	אלה חוטימסקי	06/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 06 06/03/2022	אריאל פרוינד	06/03/2022	1	1: 2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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 רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	yoram@ry.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר המכבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רמת יוחנן	רמת יוחנן	(1)		04-8452765	04-8459269	yoram@ry.org.il

(1) כתובת: דאר 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	04-8541455	arik@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847	א.ט. הנדסה תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(1)	145	04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203	מאיר רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(2)		04-9580887	04-9580225	meir@rme.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת : מתחם לב משגב

דואר נע משגב רקפת 145.

(2) כתובת : ד.ג. משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 שטחי מבני משק וחקלאות ברמת יוחנן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מבני משק ולדרך.
- ב. שינוי יעוד משטח מבני משק לשטח חקלאי.
- ג. שינוי יעוד משטח תעשייה לדרך.
- ד. יצירת נגישות לאתר.
- ה. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	3
קרקע חקלאית	18
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,506.14	5.70
מבני משק	20,503.32	46.67
קרקע חקלאית	20,356.36	46.33
תעשיה	570.53	1.30
<b>סה"כ</b>	<b>43,936.35</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,506.14	5.70
דרך מוצעת	3,950.29	8.99
מבני משק	16,976.6	38.64
קרקע חקלאית	20,503.32	46.67
<b>סה"כ</b>	<b>43,936.35</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לשימוש ענפי המשק הכוללים של הקיבוץ (ע"פ מרחקי ההצבה של משרד החקלאות), חממות ובתי צמחיה, גידולי שדה, מטעים, פרדסים, סככות, אחסנה חקלאית לרבות תבואה, מערכי אריזה, חדרי קירור, שרותים טכניים, ושימושים נלווים הדרושים לקיום הפעילות המשקית, דרכים פנימיות, שטחי חנייה ותפעול.</p> <p>ב. השימושים המותרים יהיו בכפוף לשימושים המותרים בתחום רדיוס מגן ג'.</p> <p>ג. ביעוד מבני משק לא יותר גידול בעלי חיים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים.</p> <p>2. הבקשה תכלול מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>- ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים בהתאם לסעיף 6.4 להלן.</p> <p>- שפכים - במתחם המייצר שפכים תדרש תכנית לטיפול בשפכים שתאושר ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>- פסולת מוצקה (גושית) - יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, והצגת פתרון לסילוקה.</p> <p>- אחסון זבל יאושר רק במקום ובתנאים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. בשלב הרישוי יבחנו השימושים שהם בעלי פוטנציאל זיהום ומיקומם. שימושים אלו יורחקו ככל הניתן מתעלת הניקוז שעוברת מדרום לתכנית.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לעיבוד חקלאי ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	גודל מגרש מזערי		
5	5	5	5	2	12	60	80	20	60	1000	3	מבני משק

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח.

תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

**6.2****איכות הסביבה**

1. איסוף פסולת ופינויה:

- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות עודפי עפר ופסולת בניין למקומות מורשים.
- בזמן בנייה יאכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.
- פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990.

2. מידע סביבתי:

- א. זיהום אוויר: הוכח כי לא נפלטים מזהמים לאוויר, למעט משריפת גז, פרוט האמצעים אמצעים למניעת ריחות.
- ב. שפכים: פרוט כמות וסוג השפכים וגודל וסוג מפריד השמנים במידת הצורך.
- ג. חומרים מסוכנים: בהתאם למסקנות סקר סיכונים (כנדרש בסעיף 6.2 (2), פירוט מיקומים, אחסונים, סילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
- ד. רעש: במידה והעסק/המפעל פולט רעש, חוות דעת של יועץ אקוסטי המאשרת כי העסק/המפעל לא יפלוט רעש מעבר למותר לאותו מגרש, בהתאם לנספח זכויות רעש לתכנית זו. חוות הדעת גם תפרט את האמצעים המתוכננים למניעת פליטת רעש מעבר למותר.
- ה. ניקוז: הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום בהתאם לנספח ניקוז המנחה המצורף לתכנית זו וסעיף 6.9 ג' להלן.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**6.4****ניהול מי נגר**

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:


1. בכל תאי השטח המיועדים לבניה, לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.



ניהול מי נגר	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

חניה	6.5
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p>

עתיקות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2465/0 "מגדל אושה, ח"י י"פ : 1091 עמ' 1378 מיום : 18/05/1964 הינו/נמ אתר/י 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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצעו על-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 בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>להלן התנאים להגשת בקשה להיתר בניה :</p> <p>א. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה עריכת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה עריכת תכנית פיתוח תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ג. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה עריכת תכנית לפיתוח סביבת</p> <p>1. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ככל ויידרש, ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר, לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור תחנת הטרינספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתיעצות עם איגוד ערים לאיכה"ס, לענין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ח. תנאי להיתר למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.</p>	



תשתיות	6.8
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת- קרקעיות.</p> <p>ב. מים :  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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 5 מ' מדופן קו המים. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה קבלת התייחסות חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום והתייחסות חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו יהיה בקבלת התייחסות חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". התייחסות מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".</p> <p>ג. ניקוז :  ניקוז השטח יהיה בהתאם לנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית, ובהתאם לתכנית ניקוז לביצוע שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



ד. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום והתייחסות חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ה. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ו. מערכת תקשורת:

1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת- קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש.
2. מערכת טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעית.
3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת- קרקעיות.

ז. מערכת תאורה:

בתחום הקיבוץ תוקם מערכת תאורה ע"ג עמודי תאורה כנדרש והתשתיות תהיינה תת-קרקעיות. בשולי הקיבוץ התאורה תופנה לתוך הישוב במטרה למנוע זליגת אור לשטחים הפתוחים.

ח. חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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'.

ט. תאים פוטו-וולטאים

1. תתאפשר התקנתם על גגות מבנים קיימים ומתוכננים בלבד בכל שטח התכנית.
2. המתקנים יותקנו על גגות משופעים במקביל וצמוד לשיפוע הגג ועל גגות שטוחים באופן שלא יראו בסביבה הנצפת.

י. מתקנים הנדסיים

1. מתקנים הנדסיים בשטחי מבני המשק יהיו מתקנים מקומיים לשרות המבנים והשימושים בתכנית, שאין בהם זיהומי קרקע ואינם מחייבים שמירה על מרחקים ממגורים ומרצפטורים ציבוריים.



<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית זבולון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.10</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מניעת מפגעים בזמן עבודות ההקמה:</p> <p>1. מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות ההקמה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.</li> <li>- ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</li> <li>- הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.</li> <li>- יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.</li> <li>- יש למקם עבודות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.</li> <li>- יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.</li> <li>- שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.</li> <li>- כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מציוד בניה 1979.</li> </ul>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18