

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/01/2022

לאשר את התוכנית

הוראות התכנית

31/03/2022



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תאריך

תכנית מס' 351-0846279

לולים מי-עמי

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מיקום חדש למבני לולים בישוב מי עמי. הקמתם של לולים חדשים נדרשת במקומם של מבני לולים קיימים, אשר מיועדים לביטול לפי הוראות תכנית מ/310. מיקומם הנוכחי של הלולים הוא בשטח המיועד למגורים בהרחבת הישוב מי עמי. מיקום הלולים החדש נקבע לאחר בחינה מעמיקה של מספר חלופות. החלופה שנבחרה ומוצגת בתכנית זו קובעת את מיקום הלולים תוך התחשבות בהגבלות הווטרינריות הנדרשות ע"פ הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. דרך הגישה למתחם הלולים, חופפת לתוואי דרך חקלאית קיימת, חלקה מכוסה אספלט וחלקה דרך עפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לולים מי-עמי
1.1	מספר התכנית	351-0846279
שטח התכנית	1.2	35.015 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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 מנשה-אלונה

212309 קואורדינאטה X

711950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית למושב מי עמי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: מי עמי

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מי עמי

שכונה מי עמי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
51	47	חלק	מוסדר	20457
53		חלק	מוסדר	20458
48-49	51, 53	חלק	מוסדר	20459
105, 169		חלק	מוסדר	20546

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
10/01/1963		607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	400 ג/
09/11/1988			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 41 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 41
24/10/2013		846	6681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 310 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 310



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס איזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 14 06/01/2022	אילן פליקס איזון	30/06/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 47 19/07/2021	אילן פליקס איזון	03/05/2020	1	1: 10000 0	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		12: 55 15/07/2021	אילן פליקס איזון	03/05/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי- סביבתי	09: 37 08/02/2022	עמית טל	01/10/2019	151	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	08: 46 17/01/2022	רמי קרקש	30/04/2020	11	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	08: 47 17/01/2022	רמי קרקש	30/04/2020	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	09: 29 01/03/2022	אריה צור	21/04/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מי עמי- מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	מי עמי	(1)		04-6352306	04-6352002	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מי עמי, ד.נ. מנשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מי עמי- מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	מי עמי	(1)		04-6352306	04-6352002	mey-ami@zahav.net.il

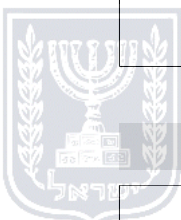
(1) כתובת: מושב מי עמי, ד.נ. מנשה 37865.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מי עמי- מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	מי עמי	(1)		04-6352306	04-6352002	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: מושב מי עמי, ד.נ. מנשה.

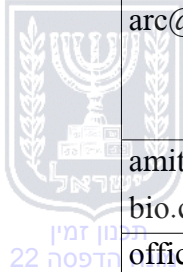
תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס איזון		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל			רמת אפעל	(1)	1	03-5353077		amit@amphi bio.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004		טירת כרמל	יזומה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה צור	26608		רמת גן	תובל	30	03-7510116	03-7510112	sigal@ariezur .com
מהנדס	מהנדס	רמי קרקש	20006		שדה ורבורג	(2)		09-7417662	09-7417662	rami@yesod- eng.co.il

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל.

(2) כתובת: ת.ד. 502.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קביעת מיקום חלופי לשני לולים הקיימים בשטח המיועד להרחבת היישוב מי עמי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע בתחום התכנית מאזור חקלאי למבני משק.

ב. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בנייה.

ג. קביעת הוראות הקמה והפעלה, פיתוח, עיצוב ושיקום נופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	301
קרקע חקלאית	601, 204, 203, 201
יער	210
שמורת טבע	208
דרך מאושרת	209
יער נטע אדם מוצע	205
יער טבעי לטיפול	211, 207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	209
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער	210
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער טבעי לטיפול	211, 207
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער נטע אדם מוצע	205
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	601, 204, 203
זיקת הנאה למעבר ברכב	שמורת טבע	208
טיפול נופי	קרקע חקלאית	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	275	0.79
יער	93	0.27
יער טבעי לטיפול	8,958	25.58
יער נטע אדם מוצע	3,238	9.25
קרקע חקלאית	22,174	63.33
שמורת טבע	278	0.79
סה"כ	35,016	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	275.22	0.79
יער	93	0.27
יער טבעי לטיפול	8,957.97	25.58
יער נטע אדם מוצע	3,237.57	9.25
מבני משק	14,546.1	41.55
קרקע חקלאית	7,625.15	21.78
שמורת טבע	277.77	0.79
סה"כ	35,012.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	השימושים ביעוד זה יכללו לולים ומתקנים טכניים הדרושים להם ולאבטחתם בלבד. כל שימוש אחר בשטח ובמבנים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה על ידי הוועדה המקומית.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי א. עיצוב אדריכלי: ייעשה שימוש בגוונים המשתלבים בסביבה הנופית. ב. פיתוח: 1. פתרונות התמך ייבנו בדירוג ועם רצועות גינון, בהן תישתל צמחייה מקומית ועמידה הכוללת שילוב של שיחים גבוהים וצמחייה משתפלת כך שיווצר כיסוי של הקירות. לא ישתלו צמחים חריגים בסביבה המיידית מבחינה נופית. הקירות התומכים יחופו באבן בגוון תואם לגוון פטינת אבני המקום. 2. מדרונות תלולים ייוצבו בהתאם לשיפוע המדרון באמצעות רשתות פלדה כדוגמת "דלטקס" או "טקוו" או ש"ע וזריעה בהתזה, או באמצעות כוורות ייצוב מרצועות קוקוס כדוגמת "גאוקו" או ש"ע, במילוי שכבת אדמת גן וזריעה בהתזה. אמצעים נוספים כדוגמת "פוליסויל" או ש"ע יינקטו עפ"י הצורך ובהתאם ליעוץ מומחה לייצוב קרקע. 3. במידה ויעשה שימוש במסלעות, הללו ייבנו מאבנים טבעיות עם פטינה, במידות הקטנות ביותר האפשריות מבחינה הנדסית, בשיפועים מתונים ככל הניתן וישולבו בהם כיסי שתילה שיבטיחו כיסוי מלא של המסלעה בצמחייה. 4. לא ייבנו מסלעות מעל קירות תומכים. עמודי הפלדה של גדר רשת הפלדה המגולוונת 50/150/4.5 ההיקפית, יהיו מגולוונים וצבועים בגווני חום/ירוקה נבלעים בגווני הסביבה. ג. שיקום צמחייה: הצמחייה לשימוש בערוגות תהיה ככל הניתן מסוגי הצמחייה המקומית או צמחייה מהירת צימוח, לא פולשנית, הדומה מבחינה נופית לצמחיית המקום, ובתאום עם רט"ג או באישור אקולוג. מומלץ לשלב גיאופיטים שונים, ראשית מבין פקעות שלוקטו בשטח בשלב עבודות העפר, ובנוסף פקעות רב שנתיות של עירית גדולה, חצב מצוי, סחלב פרפרני, דבורנית דינסמור ושום מצוי. כמו כן מוצע לזרוע בהתזה על המדרונות לקט זרעי פרחי בר מקומיים. ד. גידור: גידור האתר או מתקניו יהיה בגדר קבועה/מתועשת, מגולוונת ויציבה בגוון הטבעי של הגלון ללא צביעה נוספת. את הגדר, תכסה צמחיה מטפסת מקומית כגון ורד הכלב, יערה איטלקית וזלזלת הקנוקנות. על הצמחים להסתיר את הגדר באופן מלא.
ג	מיגון אקוסטי מניעת מטרדי רעש: 1. על הקבלן המבצע לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש בהתאם לסוג ומספר כלי העבודה שיפעיל באתר. במידת הצורך יש לתכנן ולהשתמש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה. 2. כל הציוד המכאני שיפעל באתר הבנייה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.
ד	פסולת בניין

4.1	מבני משק
	<p>טיפול בפסולת בניין: 1. יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה. השטח יסומן בתוכנית התארגנות האתר. 2. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור כנ"ל באשר לחומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי. 3. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזורה והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין. 4. בתום עבודת הבנייה יפוננו כלי העבודה וכל פסולת ושרידים מפעולות הבנייה.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור ניספח נופי מפורט על פי העקרונות שבמסמך הסביבתי נופי. 3. מיקום שטחי התארגנות, תוואי נסיעת המשאיות והכלים ההנדסיים ואזורי שפכת העפר, יסומנו בבקשה להיתר הבנייה. 4. יש לבצע סקר גאופיזיים ע"י אקולוג ובליווי רט"ג. במידה ויימצאו גאופיזיים, הם יסומנו ויוצאו ע"י גורם מורשה מטעם רט"ג.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. עיבוד חקלאי לסוגיו, על פי התוספת הראשונה לחוק הבניה. ב. דרכים חקלאיות</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>תנאים לאישור תוכנית בנין</p> <p>1. יוצגו אמצעים נופיים לשילוב פריטי התמך בחזיתות המגרש והגידור עם הסביבה הנופית בשילוב צמחייה מקומית כך שישתלב בסביבה הנופית. 2. במידת הצורך, דרכי העפר יורחבו למינימום הנדרש, באופן שלא ייווצרו שוליים בולטים ורצועות דיקורים. שולי הדרכים המורחבות ישוקמו בצמחייה מקומית מהירת גידול המייצבת קרקע. המשטח העליון של דרכי מצעים ייכבש עם קרקע מקומית או אמצעי גיוון אחר ליצירת משטח בגוון המשתלב בגווני הסביבה ולמניעת בוהק. פני דרך העפר/מצעים ייוצבו למניעת אבק בתיאום עם רט"ג.</p>
ב	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. יותר מעבר ברכב לאזור הלולים. 2. דרכי ומשטחי עפר יורטבו בעת תנועת רכב וצ.מ.ה. עליהם, ומהירות התנועה תוגבל ל- 30 קמ"ש, לצמצום פיזור האבק.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובנין</p> <p>סימון מהתשריט: טיפול נופי</p> <p>בתא שטח 201 יתבצע שיקום נופי כדלהלן:</p> <p>א. עיצוב אדריכלי: ייעשה שימוש בגוונים המשתלבים בסביבה הנופית. ב. פיתוח: 1. פתרונות התמך ייבנו בדירוג ועם רצועות גינון, בהן תישתל צמחייה מקומית ועמידה הכוללת שילוב של שיחים גבוהים וצמחייה משתפלת כך שייווצר כיסוי של הקירות. לא ישתלו צמחים חריגים בסביבה המיידית מבחינה נופית. הקירות התומכים יחופו באבן בגוון תואם לגוון פטינת אבני המקום. 2. מדרונות תלולים ייוצבו בהתאם לשיפוע המדרון באמצעות רשתות פלדה כדוגמת "דלטקס" או "טקו" או ש"ע וזריעה בהתזה, או באמצעות כוורות ייצוב מרצועות קוקוס כדוגמת</p>

<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>”גאוקו” או ש”ע, במילוי שכבת אדמת גן וזריעה בהתזה. אמצעים נוספים כדוגמת ”פוליסויל” או ש”ע יינקטו עפ”י הצורך ובהתאם ליעוץ מומחה לייצוב קרקע. 3. במידה ויעשה שימוש במסלעות, הללו ייבנו מאבנים טבעיות עם פטינה, במידות הקטנות ביותר האפשריות מבחינה הנדסית, בשיפועים מתונים ככל הניתן וישולבו בהם כיסי שתילה שיבטיחו כיסוי מלא של המסלעה בצמחייה. 4. לא ייבנו מסלעות מעל קירות תומכים. עמודי הפלדה של גדר רשת הפלדה המגולוונת 50/150/4.5 ההיקפית, יהיו מגולוונים וצבועים בגווני חום/ירוקה נבלעים בגווני הסביבה. ג. שיקום צמחייה: הצמחייה לשימוש בערוגות תהיה ככל הניתן מסוגי הצמחייה המקומית או צמחייה מהירת צימוח, לא פולשנית, הדומה מבחינה נופית לצמחיית המקום, ובתאום עם רט”ג או באישור אקולוג. מומלץ לשלב גיאופיטים שונים, ראשית מבין פקעות שלוקטו בשטח בשלב עבודות העפר, ובנוסף פקעות רב שנתיות של עירית גדולה, חצב מצוי, סחלב פרפרני, דבורנית דינסמור ושום מצוי. כמו כן מוצע לזרוע בהתזה על המדרונות לקט זרעי פרחי בר מקומיים.</p>	
<p align="center">יער</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>יער, דרכי יער, שבילים, חניות, חניונים, מתקני ספורט ונופש, מתקני שירותים, גידור נטיעות ומרעה, טראסות אבן, מתקני שימור קרקע, שילוט הכוונה והדרכה, קווי בידור נגד שריפות, תצפיות למניעת שריפות ומערכות כיבוי אש, אתרי הנצחה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">זכות מעבר לרכב</p> <p align="center">א</p> <p align="center">סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p align="center">יותר מעבר ברכב לאזור הלולים.</p>	
<p align="center">שמורת טבע</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>א. כמשמעה בתמ”א/1 לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף. ב. מרכיבי בטחון.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">זכות מעבר לרכב</p> <p align="center">א</p> <p align="center">סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p align="center">יותר מעבר ברכב לאזור הלולים.</p>	
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידו המסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. דרך פטרולים, ביתני שמירה ומרכיבי בטחון לסוגיהם, ככל שיידרש.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">זכות מעבר לרכב</p> <p align="center">א</p> <p align="center">סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	

4.5	דרך מאושרת
	יותר מעבר ברכב לאזור הלולים.
4.6	יער נטע אדם מוצע
4.6.1	שימושים
	יער נטע אדם מוצע- התכליות המותרות עפ"י תמ"א/22 ובכלל זה: יער, דרכי יער, שבילים, חניות, חניונים, מתקני ספורט ונופש, מתקני שירותים, גידור נטיעות ומרעה, טראסות אבן, מתקני שימור קרקע, שילוט הכוונה והדרכה, קווי בידוד נגד שריפות, תצפיות למניעת שריפות ומערכות כיבוי אש, אתרי הנצחה.
4.6.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר ברכב לאזור הלולים.
4.7	יער טבעי לטיפוח
4.7.1	שימושים
	יער, חורש, בוסתנים, שבילים, שירותים סניטריים, בניית טראסות אבן, מתקני שימור קרקע, גידור נטיעות ומרעה, קווי בידוד נגד שריפות, תצפיות למניעת שריפות ומערכות כיבוי אש, שילוט הכוונה והדרכה.
4.7.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר ברכב לאזור הלולים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6 (1)	42	42				42%	14546	301	מבני משק	מבני משק
3	3	3	3												

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה : קומה 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	תכנית בינוי
6.2	<p>סביבה ונוף</p> <p>הנחיות והוראות למזעור פגיעה בזמן ההקמה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים טבעיים המיועדים לשימור הסמוכים לתחום שטח העבודה יגודרו וישולטו למניעת הפגיעה בהם בכל מהלך ביצוע העבודות. 2. אתר ההתארגנות והשפיכה הזמני יהיו בהתאם להיתר הבניה, כפי שיקבע בתיאום עם המועצה ובפיקוח אדריכל הנוף. לאחר פינוי עודפי העפר ישוקם אתר הסילוק עפ"י הוראות ולשביעות רצונו של האדריכל. 3. דרכים היקפיות: דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה יהיו על בסיס דרכי עפר קיימות. במידת הצורך יורחבו דרכי העפר לרוחב של עד 4 מ'. 4. עבודות עפר: <p>א. לא תותר כל חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותיאום מראש עם אדריכל הנוף. לצורך זה יסומנו קווי הדיקור, יחודשו וישמרו לאורך כל תקופת הביצוע ע"י המבצע. כל חריגה שתידרש, כולל דרכי שירות, מחנה עבודה וכו' תעשה רק לאחר תיאום ובדיקה של אדריכל הנוף. חריגות מקווי דיקור יתוקנו מיד וישוקמו עפ"י הוראות ולשביעות רצונו של האדריכל.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות ההקמה יוגדרו שטחי אחסון העפר והחומרים השונים שמקורם בסביבה, שישמשו לבניית המאגר. החומרים יאוחסנו באופן שלא יגרמו מטרדי אבק לסביבה.</p> <p>ג. פעולתם של מגרסות וכלי צמ"ה, תבטיח מניעת פיזור אבק על ידי הרטבה ותעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התשי"נ.</p> <p>ד. חישוף עליון: בין נקודות הדיקור יבוצע חישוף עליון, בעומק של 20 ס"מ לפחות. הקרקע תיאסף ותישמר בקפדנות, לצורך חיפוי מדרונות. הקרקע תיערם באתרים שיועדו לכך עפ"י תכנית השיקום הנופי, פקעות שילוקטו בזמן ביצוע עבודות העפר לצורך שתילה חוזרת באתר.</p> <p>ה. סילוק עודפי עפר: עודפי אדמה יסולקו באתר עצמו או למקום חלופי שתאשר הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה ו/או כל גוף מוסמך אחר.</p> <p>5. שיקום נופי: שיקום האתר, יבוצע מיד אם סיום עבודות הפיתוח, ועל פי תוכנית השיקום הנופית התואמת את הנחיות העיצוב האדריכלי ומאושרת על ידי אקולוג בתאום עם רט"ג.</p> <p>6. מחנות קבלן ואזורי התארגנות יהיו בתחום הקו הכחול או בשטחים מופרים קיימים ובתיאום עם רט"ג.</p> <p>7. בעת ההקמה יינקטו כל האמצעים למניעת דרדרת ופגיעה במדרונות הנמוכים מאתר המיזם.</p>
6.3	<p>סביבה ונוף</p> <p>הנחיות ועקרונות לביצוע שיקום נופי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית שיקום נופי ושיקום צמחייה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותשולב בתכניות העבודה במפרטים ובכתבי כמויות שישמשו לביצועו. 2. אתרי עירום ואחסון ימוקמו בתיאום ואישור אדריכל הנוף, וישוקמו במידת הצורך ע"י ניקוי,

- חיפוי באדמה והחזרת המצב לקדמותו.
3. תכנית השיקום תכלול תסמן אזורים לנטיעה חדשה וכן סימון של האזורים בהם תפוזר אדמת החישוף. תכנית נטיעות תחול על כל האזורים שאינם משמשים לבינוי או כדרכי שירות ותפרט נטיעת עצים, שיחים, גיאופיטים וזריעה של חד שנתיים.
4. הצמחייה לשימוש בערוגות תהיה ככל הניתן מסוגי הצמחייה המקומית או צמחייה מהירת צימוח, לא פולשנית, הדומה מבחינה נופית לצמחיית המקום, ובתאום עם רט"ג או באישור אקולוג. מומלץ לשלב גיאופיטים שונים, ראשית מבין פקעות שלוקטו בשטח בשלב עבודות העפר, ובנוסף פקעות רב שנתיות של עירית גדולה, חצב מצוי, סחלב פרפרני, דבורנית דינסמורה ושום מצוי. כמו כן מוצע לזרוע בהתזה על המדרונות לקט זרעי פרחי בר מקומיים.
5. עבודות השיקום הנופי יבוצעו במקביל לביצוע שאר העבודות. ההקפדה היא על שימוש באדמה מקומית שנשמרה משלב חישוף הקרקע. כמו כן פקעות שלוקטו בזמן ביצוע עבודות העפר טרם העבודות ישמשו לשתילה חוזרת באתר.
6. פיתוח:
- א. פתרונות התמך ייבנו בדירוג ועם רצועות גינון, בהן תישתל צמחייה מקומית ועמידה הכוללת שילוב של שיחים גבוהים וצמחייה משתפלת כך שיווצר כיסוי של הקירות. לא ישתלו צמחים חריגים בסביבה המיידית מבחינה נופית. הקירות התומכים יחופו באבן בגוון תואם לגוון פטינת אבני המקום.
- ב. מדרונות תלולים ייוצבו בהתאם לשיפוע המדרון באמצעות רשתות פלדה כדוגמת "דלטקס" או "טקו" או ש"ע וזריעה בהתזה, או באמצעות כוורות ייצוב מרצועות קוקוס כדוגמת "גאוקו" או ש"ע, במילוי שכבת אדמת גן וזריעה בהתזה. אמצעים נוספים כדוגמת "פוליסויל" או ש"ע יינקטו עפ"י הצורך ובהתאם ליעוץ מומחה לייצוב קרקע.
- ג. במידה ויעשה שימוש במסלעות, הללו ייבנו מאבנים טבעיות עם פטינה, במידות הקטנות ביותר האפשריות מבחינה הנדסית, בשיפועים מתונים ככל הניתן וישולבו בהם כיסי שתילה שיבטיחו כיסוי מלא של המסלעה בצמחייה.
- ד. לא ייבנו מסלעות מעל קירות תומכים.
7. רשימת צמחיה מוצעת: הרכב הצמחיה המוצע משחזר את ההרכב הטבעי של חורש וגריגה הקיים באזור זה: אלון מצוי (40%), בר-זית בינוני (27%) ואלה ארצישראלית (8%). מבין השיחים מוצע שימוש בעיקר באלת המסטיק (75%), המלווה באשחר ארצישראלי ובקדה שעירה. מבין השיחים הנמוכים בעיקר לטם שעיר. באזורים בהם הקרקע היא על מסלע גירני מומלצים שיחי אלת המסטיק, לוטם מרווני, לוטם שעיר, ולבנה רפואי. כמו כן מומלץ לשלב גיאופיטים שונים, ראשית מבין פקעות שלוקטו בשטח בשלב עבודות העפר, ובנוסף פקעות רב שנתיות של עירית גדולה, חצב מצוי, סחלב פרפרני, דבורנית דינסמור ושום מצוי.
- כמו כן מוצע לנטוע ברושים בגבול המתחם, שיצרו מיסוך של המתחם וישתלבו בייחוד החזותי והתרבותי של שדרות הברושים שתוחמות את שטחי החקלאות הנטושים של מי עמי כפי שתואר בסקר " מנשה חריש ומערב הר אמיר" של מכון דש"א.
8. הוראות לעקרונות עיצוב:
- עיצוב אדריכלי:
1. איסור בשימוש בצבעים בולטים ובוהקים ורוויים כגון: לבן בוהק, אדום, צהוב וכו'.
2. מתקנים על גגות לא יותקנו כל מתקן על הגגות אלא על פי היתר שניתן על ידי מוסד התכנון הרלוונטי.
3. ייעשה שימוש בגוונים המשתלבים בסביבה הנופית. עמודי הפלדה של גדר רשת הפלדה המגולוונת 50/150/4.5 ההיקפית, יהיו מגולוונים וצבועים בגווני חום/ירוקה נבלעים בגווני הסביבה.

6.3

סביבה ונוף

גידור האתר או מתקניו יהיה בגדר קבועה/מתועשת, מגולוונת ויציבה בגוון הטבעי של הגלון ללא צביעה נוספת. את הגדר, תכסה צמחיה מטפסת מקומית כגון ורד הכלב, יערה איטלקית וזולת הקנוקנות. על הצמחים להסתיר את הגדר באופן מלא.

שיקום צמחייה: הרכב ויחס כמויות הצמחייה יותאמו להרכב המיניים המקומי הקיים. מומלץ לשלב גיאופיטים שונים, ראשית מבין פקעות שלוקטו בשטח בשלב עבודות העפר, ובנוסף פקעות רב שנתיות של עירית גדולה, חצב מצוי, סחלב פרפרני, דבורנית דינסמור ושום מצוי. כמו כן מוצע לזרוע בהתזה על המדרונות לקט זרעי פרחי בר מקומיים.

שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' יעשו תוך כדי או לכל המאוחר מיד עם תום עבודות הפיתוח הכלליות עפ"י תוכנית השיקום הנופית המאושרת. לא תאושר סיום עבודה בטרם בוצע שיקום נופי.

6.4

סביבה ונוף

הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בתקופת התפעול:

1. פסולת מוצקה - איסוף זבל פסולת הפגרים יבוצע במיכל אטום יטופל ויפונה בהתאם לצורך ע"י קבלן פינוי מורשה לפגרים ע"י משרד הבריאות. פסולת הרפד, צואה ולשלשת הלול תפונה מהלול לאתר קומפוסט מורשה ע"י קבלן פינוי מורשה מיד בסיום מחזור גדילה. יש להימנע מפזיזור חלקיקים במהלך העמסת הפסולת למכלית. פינוי פסולת יעשה במשאיות מכוסות למניעת פיזור חלקיקים וריח במהלך הפינוי.
2. חומרים מסוכנים - תרופות וחומרים מסוכנים יוחזקו בארון סגור ונעול.
3. דרכים: לא תבוצענה דרכים חדשות הדרכים תהינה על בסיס הדרכים הקימות באזור. דרך הגישה הקבועה לאתר עצמו תהיה על בסיס דרך עפר קיימת ותשופץ עד לרוחב מירבי של 5.5 מ', כולל שוליים.
4. תשתית חשמל: החשמל לאתר יסופק מרשת החשמל המקומית.
5. אחזקה שוטפת של צמחייה: המבצע יקיים אחזקה שוטפת של הנטיעות עד להתבססותן (ולא פחות מ-3 חודשים). פיקוח בשטח יבצע מפקח גינון מקצועי אשר ישולב מתחילת הביצוע, בפיקוח עליון של אדריכל הנוף.
6. תאורה: התאורה באתר תהיה מינימאלית ותופנה כלפי פנים.
7. הנחיות ועקרונות לביצוע שיקום נופי: תכנית שיקום נופי ושיקום צמחייה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותשולב בתכניות העבודה במפרטים ובכתבי כמויות שימשו לביצועו. תכנית השיקום תכלול תסמן אזורים לנטיעה חדשה וכן סימון של האזורים בהם תפוזר אדמת חישוב. תכנית נטיעות תחול על כל האזורים שאינם משמשים לבינוי או כדרכי שירות ותפרט נטיעת עצים, שיחים, גיאופיטים וזריעה של חד שנתיים. עבודות השיקום הנופי יבוצעו במקביל לביצוע שאר העבודות. ההקפדה היא על שימוש באדמה מקומית שנחשפה בעת חפירת המאגר. כמו כן פקעות שילוקטו בזמן ביצוע עבודות העפר ישמשו לשתילה חוזרת באתר. אתרי סילוק ושתילה ימוקמו בתיאום ואישור אדריכל הנוף, וישוקמו במידת הצורך ע"י ניקוי, חיפוי באדמה והחזרת המצב לקדמותו.
8. רשימת צמחיה מוצעת: הרכב הצמחיה המוצע משחזר את ההרכב הטבעי של חורש וגריגה הקיים באזור זה: אלון מצוי -40%, בר-זית בינוני -27%, ואלה ארצישראלית -8%. מבין השיחים מוצע שימוש בעיקר באלת המסטיק -75%, המלווה באשחר ארצישראלי ובקדה שעירה. מבין השיחים הנמוכים בעיקר לטם שעיר. באזורים בהם הקרקע היא על מסלע גירני מומלצים שיחי אלת המסטיק, לוטם מרווני, לוטם שעיר, ולבנה רפואי. כמו כן מומלץ לשלב גיאופיטים שונים, ראשית מבין פקעות שלוקטו בשטח בשלב עבודות העפר, ובנוסף פקעות רב שנתיות של עירית גדולה, חצב מצוי, סחלב פרפרני, דבורנית דינסמור ושום מצוי. כמו כן מוצע לנטוע שדרת

סביבה ונוף	6.4
<p>ברושים בגבול המתחם, שיצרו מיסוך של המתחם.</p> <p>9. על מפעיל האתר האחרייות לניטור וטיפול במינים פולשים, ע"פ הנחיות רט"ג ונספח 1 לנספח הסביבתי.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר - בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ג. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבורי מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p>	
פסולת בניין	6.6
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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> <p>2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
תשתיות	6.7
<p>ביוב וניקוז- שפכים:</p> <p>1. השפכים יחוברו למיכל איסוף אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק בנפח של לפחות 15 מ"ק ויפונה בשאיבה ע"י ביובית למערכת ביוב מסודרת כאשר המיכל יתמלא.</p>	

6.7	תשתיות
	<p>2. בור האיסוף ומערכת ההולכה אליו יהיו אטומים לחלחול.</p> <p>3. שטיפת הלולים תעשה במתזי לחץ גבוה על מנת לחסוך במים ולצמצם זליגת מי שטיפה מזהמים לסביבה.</p> <p>4. מי ניקוי הלול יועברו לבור אגירת שפכים שירוקן בטרם יתמלא.</p> <p>5. תבוצע הפרדה בין מי נגר ושפכים סניטריים.</p> <p>6. ישולבו אמצעים למניעת זליגה וזיהום הקרקע כגון מערכת התראה מתאימה למניעת הצפות.</p> <p>7. קו הביוב יורחק מהנחל.</p> <p>8. הזנת מים למתחם הלולים תהיה מקו מים המוגן על ידי מז"ח-מונע זרימת מים חוזרת.</p>



6.8	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 15 שנים ממועד אישורה.

