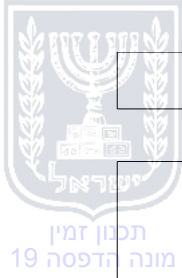


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0819557

קו ביוב בצפון רמת הנדיב



מחוז
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
חיפה
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2024

לאשר את התוכנית

23/01/2024

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

בשנה 2018 אושרה תכנית 353-0299826 המאפשרת את המשך פיתוח גני רמת הנדיב והגדלת שטחים לטובת פעילויות פנאי, חינוך ומחקר.

במסגרת התכנית הנ"ל נקבע שיש לאשר תכנית לחיבור הביוב של גני רמת הנדיב לרשת הביוב של המועצה המקומית זכרון יעקב.

על מנת לעמוד בתנאי הנ"ל מוגשת תכנית זו שמתווה קו ביוב ממתקן הביוב המקומי הקיים שבמערב הגנים לקו הביוב העירוני הקיים בצפון שטחי רמת הנדיב מדרום לאזור המגורים של זכרון יעקב.

אורך הקו כ- 1.264 ק"מ והוא סמוך לקווי תשתית קיימים אחרים כגון קו מים ותקשורת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קו ביוב בצפון רמת הנדיב

מספר התכנית 353-0819557

1.2 שטח התכנית 7.852 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 יישובי הברון

195252 קואורדינאטה X

714653 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח בצפון גני רמת הנדיב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

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
10216	מוסדר	חלק		4
10217	מוסדר	חלק		3
10218	מוסדר	חלק		4
12762	מוסדר	חלק		10

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



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/
05/08/2018		10410	7901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0299826 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0299826
08/06/2015		6386	7055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0221366 ממשיכות לחול.	שינוי	353-0221366



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	11: 30 19/06/2023	ארוין נוימן	18/06/2023	14		רקע	ביוב
לא		09: 55 24/07/2023	דרור נחמיאס	24/07/2023	47		רקע	סביבה ונוף
לא	תכנית תחנת השאיבה	14: 22 10/01/2024	ארוין נוימן	09/07/2023	1	1: 50	רקע	ביוב
לא		14: 22 10/01/2024	ארוין נוימן	09/07/2023	1	1: 1000	רקע	ביוב
לא		14: 21 10/01/2024	אריאל פרוינד	04/07/2023	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

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	(1)		גני רמת הנדיב בע"מ	זכרון יעקב			04-6298100	04-6399117	Hugo@ramathanadiv.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 325.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גני רמת הנדיב בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6298100	04-6399117	Hugo@ramathanadiv.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 325.

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		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה - מדעי הסביבה וגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)	9	03-9793964	03-9773976	dron@adam-ma.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארוין נוימן	29420719	משרד הנדסי נוימן נווה שגיא בע"מ	טירת כרמל	אתגר	4	04-6245830	04-6245839	Erwin@hand asi.co.il
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי (2)	3	04-7702600	04-7702626	rudi@techno mad.co.il

(1) כתובת : פארק חמ"ן
קומה 2
בניין סטודיו 4.א.ת. שוהם.
(2) כתובת : ת.ד. 25562.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

התווית קו ביוב בצפון גני רמת הנדיב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת רצועת מעבר קו ביוב ביעודי קרקע שונים, תוך מתן הנחיות וקביעת מגבלות לשימושים הקיימים בתחום התכנית.

ב. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

ג. קביעת הנחיות לאופן הקמת קו הביוב.

ד. קביעת הנחיות לצמצום מפגעים במהלך ההקמה.

ה. קביעת הנחיות לשיקום נופי ואקולוגי של רצועת קווי הביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	1,055.13	13.44
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	428.42	5.46
קרקע חקלאית	4,031.13	51.33
שטח חקלאי מוגן	843.1	10.74
שטח פרטי פתוח	1,495.04	19.04
סה"כ	7,852.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,852.82	100
סה"כ	7,852.82	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. מיועד להעברת קו ביוב מתחת לפני הקרקע. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע המאושרים בתחום רצועת קו הביוב. בשטח זה לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת הביוב ללא תאום ואישור של גני רמת הנדיב. ב. בתחום רצועת קו הביוב, תותר העברת תשתית קווית אחרת ובלבד שהעברתה לא תפגע או תמנע את העברת קו הביוב והיא תעשה בתאום מלא עם גני רמת הנדיב.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט				
						עיקרי					
1	1	1	1	1	10 (1)	10		תחנת שאיבה	1	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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) מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



<p>6.1 פיתוח תשתית</p> <p>א. חציית מתקני תשתית קיימים תבוצע בתיאום עם הגופים המופקדים על-פי דין, על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף.</p> <p>ב. במקטעים הכוללים חציות אתרים ארכיאולוגיים תתואם העבודה עם רשות העתיקות ותכלול הוראות למזעור הפגיעה באתרים אלו.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה.</p> <p>ד. פרטי חיבור הקו ותכניות מפורטות לביצועו יועברו לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ה. שוחת השקטה תותקן במרחק שלא יקטן מ-10 מ' מגבלות מגרשי המגורים הגובלים.</p> <p>ו. לא יהיו מחנות קבלן לאורך התוואי. מחנה הקבלן ימוקם באזור התפעולי הקיים של גני רמת הנדיב.</p> <p>ז. הגישה לתוואי בזמן העבודות תתבצע בדרכי גישה קיימות ולא ייפרצו דרכים חדשות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. עבודות הנחת הקו ילוו על ידי אקולוג.</p> <p>ב. מניעת פיזור האבק באזורים בהם קיים חשש להיווצרות אבק במהלך עבודות ההקמה אשר עלול לגרום למטרד ו/או נזק, ינקטו אמצעים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח, גידור וכיו"ב.</p> <p>ג. תאורה - לא תבוצע תאורה לאורך התוואי בעת ביצוע העבודות ולאורך חיי הפרויקט.</p> <p>ד. הנחיות לטיפול בצמחייה</p> <p>1. בעת מעבר ליד עצים בודדים המיועדים לשימור, אם יש צורך ניתן לבצע גיזום של העץ מכיוון רצועת העבודה.</p> <p>2. לא תותר כריתת עצים בתחומי התכנית.</p> <p>3. בכל מפגש עם צומח פולש יש לעבוד על-פי הנחיות רט"ג לטיפול במינים פולשים בתחומי הגנים.</p> <p>ה. עבודות השיקום ילוו על ידי אדריכל נוף ואקולוג.</p> <p>ו. תחום ההשפעה (המסומן בתשריט) לא יחול על שטח אתר גני הנדיב אלא רק מחוצה לו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תכנית העבודה והשיקום למניעת מפגעים סביבתיים ונופיים במהלך ולאחר סיום העבודות, תוכן בהתאם לעקרונות הנספח הנופי סביבתי לתכנית. תכנית העבודה תוגש במסגרת הגשת</p>	<p>6.3</p>

6.3

תנאים בהליך הרישוי

היתר הבניה ובתיאום עם רט"ג ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. תכנית העבודה תכלול: מיקום מחנות קבלן (באזור התפעולי של גני הנדיב), הנחיות לעבודה בתחום רצועת הקו (רוחב רצועת העבודה לא יעלה על 6 מ'), סימון דרכי גישה (על גבי דרכים קיימות, לא תאושר פריצת דרכים חדשות), סימון רצועות עבודה, מיקום עירום עודפי חפירה, ציון אופן הטיפול והסילוק, אחסון וסילוק פסולת, אמצעים למניעת אבק, הימנעות מפגיעה בערכי טבע, טיפול, אחסון ושימוש חוזר בקרקע עליונה, סימון עצים לשימור.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית שיקום נופית שתוכן על ידי אדריכל נוף. התכנית תיתן דעתה לשיקום השטח, מניעת התבססות צמחיה פולשת וממשק עם השטח הפתוח.

ד. תאום מול תאגיד המים והביוב מעיינות העמקים בנוגע למיקום חיבור מערכת הביוב רמת הנדיב למערכת התאגיד.

ה. התכנון בשלב הרישוי והביצוע יהיו בתאום עם רט"ג.

ו. טרם הגשת הבקשה להיתר ישקול מהנדס הועדה המקומית את הצורך להעביר את הבקשה לקבלת התיחסות רשות הניקוז לנושא קרבה לערוץ נחל כברה.

6.4

שילוט וסימון

לאורך רצועת קווי הביוב יוצבו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו. בכל מקרה, המרחק בין שני שלטים סמוכים לא יעלה על 500 מ', ובכל פניה אופקית של הקו.

6.5

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת 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.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת - 1 מ'

ט. שנאי על עמוד - 3 מ'



חשמל	6.5
<p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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>	
עתיקות	6.7
<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>	

6.7

עתיקות

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. 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.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה.