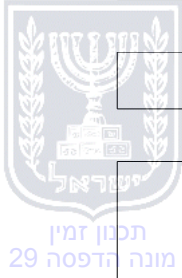


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0872184

קיבוץ רגבים - מבני משק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2024

לאשר את התוכנית

16/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005076854/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת אזור מבני משק בקיבוץ רגבים לשם הרחבת אזור מבני משק קיים בהתאם לנדרש למבני הרפת, עפ"י תכנון הפונקציונלי. עבור ייצור תקין ושוטף של מכסת החלב יש חשיבות גדולה באחזקת גידול עגלות בצמוד לרפת החלב שכן הן קובעות את התנובה העתידית של הרפת (מתוך המלצות משרד החקלאות ופיתוח הכפר - שרה אייל מנהלת מחוז מרכז)



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	351-0872184
-------------	-------------

שטח התכנית	52.328 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	203824
קואורדינאטה Y	714829

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לאזור משקי של קיבוץ רגבים כחלק מתכנית המשבצת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: רגבים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רגבים			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12406	מוסדר	חלק		2

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/6</u>
20/11/1986			0	תוכנית 351-0872184 מחליפה את משח/33	החלפה	<u>משח/33</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 37 10/04/2024	ערן מבל	10/04/2024	1	1: 750	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 59 01/08/2023	ערן מבל	01/08/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי	14: 48 12/09/2023	קופל דניאלה	12/09/2023	76		רקע	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה למבני משק	13: 40 10/04/2024	איציק דותן	21/05/2023	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי	10: 29 10/04/2024	דוד אלחנתי	09/04/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - חתכים	10: 15 17/08/2022	עלי אבו חוסיין	29/05/2022	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	11: 29 21/08/2023	עלי אבו חוסיין	20/08/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב - פרשה	08: 59 11/04/2024	גיל שגיא	09/04/2024	2		רקע	ביוב
לא	נספח ביוב	16: 10 15/12/2024	גיל שגיא	12/12/2024	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז פרשה	09: 03 11/04/2024	גיל שגיא	09/04/2024	5		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז	16: 09 15/12/2024	גיל שגיא	12/12/2024	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	טבלת סקר עצים בוגרים	10: 27 10/04/2024	דוד אלחנתי	09/04/2024	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	10: 27 10/04/2024	דוד אלחנתי	09/04/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	דוא"ל
	פרטי	(1)		קיבוץ רגבים	רגבים			04-6558815	Ayal@regavim.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			קיבוץ רגבים	רגבים	(1)		04-6558815	Ayal@regavim.net

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146	eran@mebelarch.co.il
מתכנן תחבורה	יועץ תחבורה	עלי אבו חוסיין	32021	ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	(1)		04-8646005	ali@bisaneng.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	אדריכלות נוף	רמות מנשה	(2)		04-9895706	office@la-nof.co.il
	מתכנן	איציק דותן		קיבוץ רגבים	רגבים	(3)		04-6558815	maz@regavim.net
יועצת סביבה ואקולוגית	יועץ סביבתי	קופל דניאלה		אמפיביו בע"מ- ייעוץ, תכנון וניחול פרויקטים בתחומי	רמת גן	היסמין רמת אפעל (4)	1		Daniela@amphibio.co.il



eran@mebelarch.co.il	04-9835146	4	(5)	קרית טבעון	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	30444	ערן מבל	אדריכל	אדריכל מתכנן ערים
modeday@netvision.net.il	04-9835292		(6)	רמת ישי	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	640	משה מרין	מודד	
gil@handasi.co.il	09-7639119		(7)	איל	משרד הנדסי גיל שגיא בע"מ	89570	גיל שגיא	יועץ	יועץ מים ביוב ניקוז

(1) כתובת: ת.ד. 3193.

(2) כתובת: ד.ג. מגידו

.19245

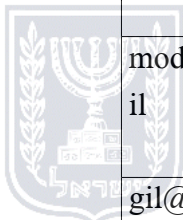
(3) כתובת: ת.ד. 580.

(4) כתובת: בית זיוה - סמינר אפעל, רמת אפעל.ת.ד. 9108.

(5) כתובת: קרית טבעון - קק"ל 4.

(6) כתובת: ת.ד. 792.

(7) כתובת: ד.ג. שרון תיכון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת אזור מבני משק בקיבוץ רגבים תוך שינוי יעוד "אזור חקלאי" ליעוד "מבני משק".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למבני משק ושצ"פ.
2. קביעת תכליות מותרות ליעוד קרקע מבני משק (בהתאמה לתב"ע מאושרת מ/392)
3. קביעת הוראות בניה ליעוד קרקע מבני משק
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ליעוד קרקע מבני משק



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	100
שטח ציבורי פתוח	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבני משק	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	900
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	900
חורשה לכריתה	מבני משק	100
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	900
תחום השפעה	מבני משק	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	52,326.5	100
סה"כ	52,326.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	41,224.83	78.78
שטח ציבורי פתוח	11,101.69	21.22
סה"כ	52,326.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>קיום פעילויות חקלאיות ומשקיות חקלאיות לצרכי המשק החקלאי והקמת מבני משק חקלאיים לצרכי הפעילות החקלאית והתעסוקתית של הקיבוץ, כגון: רפתות(רפתות בקר בלבד), לולים, אורוות, חממות, מחסנים משקיים, מתבן, בורות תחמיץ, סככה, יצור מזון לבעלי חיים, לעיבוד תוצרת מקומית. ב. שטח לפינוי פסולת וגזם. ג. תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים. ד. תחנות טרנספורמציה.</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בנייה-אישור איגוד ערים להגנת הסביבה שרון כרמל, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים</p>
ב	בינוי
	<p>1. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. שימושים כגון מכון חליבה ובורות תחמיץ יורחקו ככל הניתן מהנחל. 2. א. יש להגיש תכנית בינוי באישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה ב. יש להראות בתכנית הבינוי של מבני המשק מרחק של לפחות 100 מ' מקו הדיקור של הנחל.</p>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית פיתוח השטח</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש להסדרת נחל, מתקנים לאיגום וויסות נגר, שטח לגינון, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים, דרכים להולכי רגל, מצללות ומתקני משחק ונופש פעיל</p>
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי תוכנית שתאושר ע"י הרשות המקומית. ישמר מעבר חופשי לכלל הציבור במרחק של לפחות 30 מטר מקו הדיקור של נחל עדה ללא חסמים וגדרות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
5	5	5	5	1	11	80	80	20	60	41224.83	100	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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית 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 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 ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. כללי:</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. בתחום השצ"פ המתוכנן לאורך נחל עדה יבוצעו פעולות למניעת התבססות והפצת מינים פולשים.</p> <p>3. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובטכנולוגיות מיטביות שאושרו לשימוש על ידי הגורם הסביבתי המוסמך לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>ב. עבודות עפר:</p> <p>1. בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים. פינוי עודפי עפר ופסולת בנן יהיו על פי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה יתנן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>2. בזמן בנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. יובטח מקום למיכלי פסולת בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ג. היתרי בנייה:</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים חייבת אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף ו/או טיפול בפסולת לסוגיה, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים, מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית להטיל על מגישי הבקשה ביצוע של פעולות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי, אקולוגי.</p>

ד. תחנת איסוף ומחזור :

תנאי לאישור תוכנית בינוי אישורה על ידי הועדה המקומית של תוכנית פריסה של תחנות איסוף ומחזור על פי דרישותיה.

ה. מטרדים :

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

2. מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות הקמה :

א. תנאי לתחילת עבודות עפר ו/או עבודות חפירה יהיה הגשת נספח עבודה הכולל פירוט הנחיות ואמצעים למניעת פיזור אבק וכן התחייבות למניעת מטרדי אבק מעבר לגבול אתר העבודות. הנספח יאושר על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה שרון כרמל ויהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. 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.

ג. הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.

ד. יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.

ה. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.

ו. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.

ז. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצויד בניה 1979.

3. מניעת מפגעי רעש בזמן עבודות הקמה :

א. עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992" משעה 6:00 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.

ב. כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979" יעמדו בדרישות תקנות אלה.

ג. הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".

ו. פסולת חקלאית :

1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

5. פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

תשתיות

6.3

הידרנטים :

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות הרשות לכבאות והצלה ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



	<p>תיקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>תוואי הולכת הגז הטבעי:</p> <p>א. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ב'8' ונגזרותיה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור רשות הגז הטבעי ותאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.</p> <p>ג. תנאי להיתר חפירה תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.</p> <p>ד. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הגז.</p>
--	--

6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז.</p> <p>ב. פתרון הניקוז בכללותו יהיה חלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה, ומסתמך על הגובה הכבישים המתוכננים. מי הנגר העילי ינוקזו אל באופן עילי.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. מוצאי הניקוז לנחל עדה יהיו חלק בלתי ניפרד מהיתר הבניה ויתוכננו בתאום עם רשות ניקוז ונחלים כרמל.</p> <p>1. על פי הוראות רשות המים, אך ורק מי הנגר שמקורם במרזבי גגות יופנו אל מערכות חידור והחדרת מי נגר. ביצוע קידוח החדרה מחייב קבלת רשיון מאת רשות המים. כל תכנית סניטארית המלווה בקשה להיתר בניה תיבדק על ידי רשות הרישוי המקומית. זו תוודא כי מרזבי הגגות מחוברים אל קידוחי החדרה וספיגה של מי נגר.</p> <p>2. לצורך הבהרה מודגש כי כל גג שהוא ניתן יהיה לחבר למערכות חידור מי נגר עילי.</p> <p>3. מפלס רצפת המבנה (גובה 0.00) לא יפחת מ- 25 ס"מ, מעל גובה הפיתוח במגרש.</p> <p>4. אזור השצ"פ, ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום. בשטחים פתוחים שצ"פים, צפוי כי חלק מהנגר העילי ייספג בקרקע הגננית. עודפי נגר עילי משטחים פתוחים יזרום אל מערכות ניקוז ציבוריות. מי הנגר ישולבו במערכת התיעול המקומית, על פי תחשיבי הניקוז שהוכנו במסגרת נספח הניקוז.</p>

6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה. לאחר ביצוע ההפקעה השטח הציבורי יירשם על שם הרשות המקומית.</p>

6.6	חשמל
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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</p>

והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקןמציר הקו

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 אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:- 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

חדרי טרנספורמציה (ראה פרק 4.14): תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים לאיכות סביבה שרון כרמל והמשרד להגנת הסביבה, לאחר ביצוע דוח אומדן צפיפות שטף שדה אלקטרומגנטי.

חדרי הטרנספורמציה יוקמו בתחום אזורי מבני ציבור, מבני ציבור ומשרדים, תעשיה, תיירות, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכמתחייב בחוק מבתי מגורים ו/או ריכוזי פעילויות ציבוריות, כל זאת בכפוף לממצאי דוח אומדן צפיפות שטף שדה אלקטרומגנטי

בניית חדרי הטרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.



6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב: תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.8

פסולת בניין

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:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 בהיתר הבניה ייקבע תנאי לפיו קיימת חובת פינוי פסולת בניין שאינה מיועדת למיחזור או שימוש חוזר, כפי שנקבע במאזן חפירה ומילוי והנחיות הגריסה למיחזור כפי שקבע מהנדס הרשות. פסולת זו תפונה לאתר סילוק מוסדר או תחנת מעבר והכל לפי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
 - 1.3 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 3. חציבה ומילוי
- 3.1 היתר יציג פתרון לעודפי חפירה כי שהוצגו במאזן חפירה ומילוי.
- 3.2 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

- א. עצים קיימים בתוואי תשתיות מים, ביוב ושצ"פ:
 - תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח, ובתאום עם פקיד יערות, במהלך התכנון המפורט.
- ב. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).
 - ג. עצים לשימור:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לפחות 1:500, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

- בכל בקשה להתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ שימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.

- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ שימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במרים 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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות (בהתאם לסעיף 9 בהנחיות פקיד היערות להכנת נספח עצים בוגרים).

ד. הוראות בדבר עצים המסומנים לכריתה:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם.

ה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

תנאים בהליך הרישוי

6.10

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה של מבנים חדשים בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. יוגש תשריט איחוד וחלוקה לאישור הוועדה המקומית.

ב. תכנית בינוי תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי המתחם לבינוי חדש.

תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבינינים, גישות לבינינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התוויית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר הכנת תכנית בינוי למתחם בשלמותו או לחלק מהמתחם.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש ומפלסי המבנים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

בתכנית הבינוי יוצג מאזן חפירה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:

א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

ב. מילוי באמצעות חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.



<p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ג. תכנית פיתוח תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה. שינויים מקומיים בתיחום ייעודי השטחים בתשריט, עקב תכנון מפורט, עפ"י תכניות מדידה מפורטות, לא יהווה שינוי לתכנית זו. תכנית פיתוח נופי לאורך הנחל - בתכנון אדריכל נוף למתחם הגובל בשולי הנחל תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת בקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. הטיפול הנופי יפרט את אופן הטיפול בשוליים. ד. מדידה אנליטית תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום. ה. תנאי להיתר בניה תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נידרש פינוי אסבסט, יתבצע פינוי זה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ו. תנאי להיתר בניה הגשת התכניות לקבלת חוות דעת משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה. ז. סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי להגשת היתר בניה יהיה נספח אשפה שיאושר על ידי הרשות המקומית</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הרשות לכבאות והצלה ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר