

תכנית מתאר מספר ג' / 10748

סוואעד חומירה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 10748/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה תהליטה
ביום 2.5.05 לאשר את התכנית
הנדסאי (נדב)
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 10748/ג
מסמך ביקורת הפרסומים מס' 5520
מיום 24.4.06

מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאליים

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית עמק יזרעאל

שם ישוב : סוואעד חמירה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מספר : ג/10748 : "סוואעד חמירה".
התכנית מהווה שינוי לתמ"מ 8 - תכנית מתאר ארצית
לשמורות טבע וגנים לאומיים ולתכנית מס' ג/6665-הרדוף,
שבתוקף.

1.2 מקום התכנית: הישוב סוואד חמירה, בסמוך לקיבוץ הרדוף.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 216100	צפון : 741300
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10348	-	3
10349	6	9, 5, 1
10350	9	12, 10, 8, 7

1.3 יח"ד: 100 יח"ד בהתאם לטבלת פרוט זכויות בניה במגרשים למגורים
(עמ' 11 להלן).

1.4 יחידות אירוח: עד 56 יחידות אירוח.

1.5 שטח התכנית: 126.53 דונם

1.6 בעלי עניין: בעל הקרקע:
1. בעלים פרטיים
2. מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580,
נצרת עילית 17105
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזם ומגיש התכנית : מוא"ז עמק יזרעאל
ד.נ. יזרעאל 19315
טל. : 04-6522111, פקס : 04-6522111

**מועצה אזורית
עמק יזרעאל**

עורך התכנית : אדרי' דורון רוהטין רשיון מס' 24485
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

- יועץ תחבורה :** אינג' ברוך הרשברג
תות תכנון ויועץ תחבורה בע"מ
רח' טשרניחובסקי 35, חיפה 35709
טל: 04-8337119, פקס: 04-8337611
- יועץ נופי :** אדר' נתן קמינר
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל: 04-9902215, פקס: 04-9909990
- יועץ תברואה :** אינג' צפריר סופר
פלגי מים, חברה לפיתוח מקורות מים
בעמק המערבי
יקנעם המושבה 20600
טל: 04-9893078, פקס: 04-9893502
- יועץ חשמל :** אינג' יוחאי דה רואי
סים הנדסת חשמל בע"מ
מושב יעד ד.נ. משגב 20155
טל: 04-9902226, פקס: 04-9909159
- 1.7 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 -** התכנית מהווה שינוי לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שמורת טבעוגן לאומי. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי טבע ומים.
- תכנית מתאר ארציות אחרות:** התכנית מהווה שינוי לתמ"א 8 – תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים. (נגרע מהתמ"א במסגרת שינוי לתמ"מ)
- ת.מ.מ. 2 -** התכנית תואמת שינוי מס. 25 לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: ישוב כפרי.
- תכנית מתאר מקומית:** התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6665 – הרדוף, המאושרת.
- בכל מקרה של סתירה בין הנוראות תכנית זו להנוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- 1.8 מסמכי התכנית:**
- א. תקנון בן 18 עמודים – מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 – מסמך מחייב.
 - ג. נספח מס' 1: נספח תחבורה בקני"מ 1:2,500 – מנחה.
 - ד. נספח מס' 2: הנחיות לתכנון הנופי – מחייב.
 - ה. נספח מס' 3: פרישת שצ"פים בקני"מ 1:1,250 – מנחה.
 - ו. נספח מס' 3: נספח מים וביוז בקני"מ 1:1,250 – מחייב.
 - ז. נספח מס' 4: תכנית אב למערכת מים וביוז – מנחה.

תאריך הכנת התכנית:		1.9
תאריך	הכנה	6.4.97
דיון בועדת היגוי	עדכון 1	2.2.98
דיון בועדת היגוי	עדכון 2	11.3.98
ועדת היגוי - דיון סופי	עדכון 3	12.5.98
דיון בועדה מקומית		11.6.98
דיון בועדה מחוזית	עדכון 4	22.11.99
דיון בלשכת התכנון - מתכנן המחוז	עדכון 5	21.11.00
דיון חוזר בועדה מקומית	עדכון 6	9.1.01
דיון חוזר בועדה מחוזית	עדכון 7	7.3.01
דיון במועצת גנים לאומיים	עדכון 8	5.11.01
לדיון חוזר במוסדות התכנון	עדכון 9	20.03.03
לדיון בועדה מחוזית	עדכון 10	14.09.03
להפקדה ולולקחש"פ	עדכון 11	19.02.04
להפקדה	עדכון 12	25.05.04
להפקדה (תיקונים)	עדכון 13	18.08.04
להפקדה (תיקונים)	עדכון 14	29.11.04
למתן תוקף	עדכון 15	05.06.05

1.10 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
44.28%	56.03	0.47%	0.59	אזור מגורים א'
-----	-----	80.16%	101.43	שטח ישוב כפרי (עי"פ תמ"מ 2)
2.78%	3.52	-----	-----	אזור למבני ציבור
5.07%	6.42	-----	-----	אזור תעירות ונופש
10.05%	12.72	-----	-----	אזור למבני משק
6.73%	8.52	-----	-----	שטח צבורי פתוח
0.79%	1.00	-----	-----	בית עלמין
15.38%	19.46	15.40%	19.49	דרך קיימת
12.58%	15.92	-----	-----	דרך מוצעת
0.85%	1.11	-----	-----	שטח להולכי רגל
1.06%	1.34	3.97%	5.02	אזור חקלאי
0.39%	0.49			דרך משולבת
100.00%	126.53	100.00%	126.53	סה"כ

באור סימני התשריט:

1.12

אזור מגורים א'	-	כתום בהיר
אזור למבני ציבור	-	חום תחום בחום
אזור תיירות ונופש	-	צהוב תחום בחום
אזור למבני משק	-	חום תחום בירוק כהה
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק בהיר
בית עלמין	-	קווים משובצים בירוק כהה על רקע צהוב
דרך קיימת	-	חום
דרך מוצעת	-	אדום
שביל להולכי רגל	-	קווים אלכסוניים ירוק כהה וירוק בהיר
שמורת טבע	-	קווים משובצים בירוק כהה על רקע ירוק בהיר
אזור חקלאי	-	קווים אלכסוניים לבן וירוק בהיר
דרך משולבת	-	קווים אלכסוניים אדום וירוק
מבנה להריסה	-	קו אדום עבה מרוסק
גבול גוש ומספרו	-	קו אדום משונן ומספר באדום
גבול חלקה ומספרה	-	קו ירוק ומספר מוקף בעיגול ירוק
גבול תכנית מאושרת	-	קו כחול בהיר מקווקו ומספר התכנית בשחור
גבול תכנית מופקדת	-	קו כחול בהיר מקוטע ומספר התכנית בשחור
גבול תכנית מוצעת	-	קו כחול כהה עבה רציף
מספר הדרך	-	מספר ברבע העליון של העיגול
קו בניין	-	מספר ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	-	מספר ברבע התחתון של העיגול

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 הסדרה סטטוטורית של ישוב חדש כפתרון ל"פזורות" במרחב הסמוך לנחל ציפורי ובהמשך להחלטת הממשלה להכיר בישוב.
- 2.1.2 שינוי יעוד קרקע שטח ישוב כפרי ע"פ תיקון 25 לתמ"מ 2 למגורים, מבני ציבור, נופש ותיירות, מבני משק, שצ"פ, שפ"פ, בית עלמין, מתקן הנדסי ודרכים.
- 2.1.3 שינוי יעוד ממגורים (בתכנית גו' 6665) לבית קברות ושצ"פ.
- 2.1.4 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.1.4 התווית דרכים ותשתיות.
- 2.1.5 קביעת הוראות המסדירות בניה באזורים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יח' ארוח / מספר יח' ארוח
מגורים א'	28,015 מ"ר	100 יח"ד + עד 60 יחידות ארוח
מבני ציבור	1,760 מ"ר	
תיירות ונופש	1,284 מ"ר	
מבני משק	4,452 מ"ר	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. אזור מגורים א'

1. מגורים.

2. תעסוקה כדלהלן: חנויות למסחר קמעונאי, משרדים של בעלי מקצועות חפשיים וסדנאות אומנים אשר מגוריהם הפרטיים נמצאים באותו מגרש. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה ואו מסחר יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ליחיד בהתאם לטבלת זכויות הבניה שלהלן ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. השטח המיועד לתעסוקה כנ"ל יחשב כשימוש עיקרי. מבנה המסחר המשולב חייב להיות צמוד לדרך גישה מאושרת. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.

3. יחידות לארוח כפרי. במסגרת השטח המותר לבניה יותר לבעל יחידת דיור לבנות יחידת ארוח כפרי. תותר יחידת ארוח אחת לכל דונם שטח למגורים (מקסימום 56 יח' בשטח התכנית), גודל מכסימאלי של 40 מ"ר ליחידה. שטח המבנה יחושב במסגרת שטחי הבינוי בהתאם לטבלת זכויות הבניה במגרשים למגורים שלהלן. יחידת הארוח תכלול חדר או מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, עם כניסה וחניה נפרדים. החניה היא בתחום המגרש בו נמצאת יחידת הארוח ותהיה בנוסף לחניות הנדרשות על פי חוק ליחידות המגורים.

4. אחסנה – ניתן לבנות עד 30 מ"ר במבנה עזר נפרד, בקו בניה צדדי ואחורי 0, בהסכמת השכן. לא יהיו פתחים בחזיתות שבקו בניה 0. ניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.

5. חניה לרכב פרטי או מכונה חקלאית תהיה בתחום המגרש. חניה מקורה תהיה משולבת בבנין המגורים, במגבלות קווי הבניה או במבנה נפרד בקו בניה צידי 0 בהסכמת השכן וקו בניה קדמי 1 מ'. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. שטח מקסימלי למבנה חניה נפרד – 30 מ"ר.

6. מבני משק חקלאיים:

(1) מבני משק לגידול בעלי חיים לתצרוכת ביתית בלבד (לא מסחרית), בעדרים חסויים. גובה מבני המשק לא יעלה על 50 מ"ר ליחידת דיור במגרש. הכל בהתאם לדרישות משרד החקלאות ומשרד הבריאות ומותנה בקבלת אישורם.

(2) שטח המבנה יחושב במסגרת שטחי שימוש עיקרי בהתאם לטבלת זכויות הבניה במגרשים למגורים שלהלן.

- 3) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר למבני משק חקלאיים ע"פ סעיפים 1 ו-2 לעיל, אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי – אקולוגי.
7. מקלט ציבורי, תחנת טרנספורמציה או מבנה הנדסי אחר שיידרש על ידי גורמי התכנון ובאישור הוועדה המקומית.
8. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים או חקלאיים בהתאם להגבלות בסעיפים הנ"ל), ייצור פסולת (למעט פסולת ביתית או חקלאית בהתאם להגבלות בסעיפים הנ"ל). לא תותר הקמת מבנים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים על פי החוק. כל תכנית למבנה לגידול בע"ח תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. אזור למבני ציבור

1. מבני ציבור המצויינים כמאפשרים הפקעה ע"פ סעיפים 188 ו-189 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).
2. כל בניה באזור זה מחייבת הגשת תכנית בנוי למגרש כולו כמפורט בסעיף 3.3.1 ס"ק א' להלן.
3. מבנה בית תפילה קיים טרם אישור תכנית זו ייראה כבעל אישור לתריגות בנושאים הבאים :
גובה כולל של המבנה וקווי בנין.
כל תוספת חדשה למבנה זה תהיה מחויבת על פי הוראות ומגבלות הבניה המפורטים בתכנית זו ובכפוף לאישורים המקובלים.
4. חניה - ראה סעיף 8 להלן.

ג. אזור תיירות ונופש - מגרש 30

1. מרכז מטיילים, מסעדה, חוות רכיבה מתקני ספורט, בריכת שחיה ושימושים אחרים המיועדים לנופש ותיירות.
2. כל בניה בשטח זה תחייב הגשת תכנית בינוי למגרש כולו.
3. חניה - ראה סעיף 8 להלן.

ד. אזור למבני משק

1. שימושים מותרים :
- (1) הקמת מבנים לגידול בעלי חיים עפ"י המפורט בהגדרות בטבלת שימושים והגבלות בניה .
- (2) הקמת מבני עזר כגון מהסנים, סככות, מיכלי תערובת, מרכז מזון, מכון לחליבה, וכל מבנה אשר יידרש לצורך הייצור החקלאי, הכל לפי הצורך וכמפורט בתכנית .
- (3) דרכי גישה וחנייות. חניה ראה סעיף 8 להלן.
- (4) הקמת מתקנים לאיסוף פסולת גושית וגזם.

2. כל בניה בשטח זה תחייב הגשת תכנית בינוי למגרש כולו, כמפורט בסעיף 3.3.1 ס"ק א' להלן.
3. המרחקים בין קו בנין למבנים באזור מגורים א' ובין מבני משק ובין ריכוזים של הבקר והכבשים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד התקלאות, יש להבטיח חיץ ירוק בין מבני הגידול לבין שימושים אחרים.
4. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים וזיהום הסביבה ע"י פסולת מוצקה, הכל עפ"י הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
5. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. שטח ציבורי פתוח

1. גנים, נטיעות ופארקים.
2. מתקני גן ומגרשי משחקים.
3. קווי ביוב מים ונקוז ומתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה, מכוני שאיבה ודרכי הגישה אליהם בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.
4. מקלטים ציבוריים, תחנת טרנספורמציה או מבנה הנדסי אחר שיידרש על ידי גורמי התכנון ובאישור הוועדה המקומית.
5. במגרשי שצ"פ מספר 60 ו-62 תותר דרך גישה וחניה לבאי בית העלמין.

ו. בית עלמין - מגרש 71

קבורה וכל האלמנטים הנוספים הנדרשים לצורך זה, ובהתאם להוראות תמ"א 19.

ז. דרך קיימת ומוצעת

השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הוועדה המקומית.

ח. שביל להולכי רגל

דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וגישה עבור רכב חרום.

3.2. טבלאות :

א. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין (1)				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (במ"ר)						גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד סה"כ לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים (2)	
מגורים	400	3	3	4	6 מ'	60%	(4)	50%	10%	40% אך לא יותר מ-400	60%	2 קומות כולל קומת חניה/מחסן/ עמודים + מרתף	10.5 לגגות שטוחים 12.5 לגגות משופעים	2 יחיד לדונם
	מבנה עזר	0	0	4								1	3.10	*) על פי פרוט בטבלת המגרשים בסעיף 3.2 ב שלהלן
	חניה	0	3	1								1	3 (נטר 2.20)	
	מבני משק במגרשי מגורים	30 מ' ממגורים או מבני ציבור או תיירות ונופש, 5 מ' מגבול דרך או 3 מ' מיעוד אחר										1	10	
מבני ציבור	1200	3	3	4	6 מ'	60%	-	50%	10%	35%	60%	3 + מרתף	10.5 לגג שטוח 12.5 לגג משופע	-
מבני משק	30 מ' ממגורים, 5 מ' מגבול דרך 3 מ' מיעוד אחר					35%	-	35%			35%	1	10	-
תיירות ונופש	6000	3	3	4	6 מ'	30%	-	20%	5%	30%	30%	2	8.5	-
בית עלמין														
שצ"פ	100 (5)	3	3	3	-	100	-	100	100	100	100	1	4	-

- (1) קוי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט. אם אין סימון, יהיה המרחק לפי הטבלה. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין שונה מהמוגדר בטבלה למבנה קיים לפני אישור תכנית זו.
- (2) הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה. חלק המרתף שמתחת לפני הקרקע לא יכלל בגובה. תותר יציאה לגג שטוח בגובה מקס' 2.5 מ' ובשטח מקס' של 10 מ'.
- (3) בסמכות הועדה המקומית לצמצם מרווחים פנימיים ע"פ תכנית בינוי.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (5) ניתן לבנות רק במגרשים ששטחם מעל 400 מ"ר. המ"ר המצויין הוא לסה"כ שטח השצ"פ.

3.3. הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הכנת תכנית בינוי:
תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנית בינוי למגרש בשלמותו. תכנית הבינוי תכלול פירוט שימושי הקרקע בשטח המגרש. התכנית תציג את מספר המבנים במגרש גודלם, צורתם, מיקומם מערכת דרכים וחניה, הנחיות בדבר אופי הבינוי, מרווחים בין הבניינים, חומרי גמר וכל נושא שיקבע על ידי הועדה המקומית, על פי סמכויותיה בחוק. מבנים שלא יכללו בתכנית יחשבו כמבנים להריסה.
תכנית הבינוי תציג תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, גינון, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס ועדה מקומית.
2. מבנים קיימים (סככות, מחסנים וכו') שאינם תואמים תכנית זו יוסדרו בתכנית כנ"ל, או יהרסו.
3. דרישות העיצוב האדריכלי.
 - (1) כללי:
בקשה להיתר בניה תכלול סימון חומרי גמר של המבנה על גבי החזיתות והגגות.
 - (2) חזיתות:
גימור החזיתות יעשה אך ורק מחומרים עמידים ורחיצים. לא יורשה שימוש בציפוי פח מסוג כלשהו.
 - (3) גגות:
גגות יהיו שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. שיפוע גגות משופעים לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-30%.
גגות שטוחים ישמשו כחזית חמישית וינתנו להן פתרונות אדריכליים שימנעו מהגג להפוך למפגע חזותי. לא יותר השימוש באיטום בזפת והמינימום הנדרש יהיו יריעות ביטומניות עם אגרגט.
יותר קירוי מרפסות גג באמצעות פרגולה מעץ או מתכת.
 - (4) קולטי שמש:
קולטי השמש בגגות רעפים יותקנו על שיפוע הגג והדוד עצמו בחלל הגג.
קולטי השמש בגג שטוח ישולבו בעיצוב האדריכלי של הגג והדוד יוסתר בכל מקרה.
 - (5) לא יתוקנו צינורות גז, חשמל, טלפון, מים, ביוב, או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

ב. תשתיות:

1. מים:
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- (1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים 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 עם תילים חשופים | - | 2.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים | - | 1.5 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - | 5.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | - | 11.0 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | - | 25.0 מ'. |
- * במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- (3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אופן ביצוע רשת החשמל:

- (1) בכל שטח התכנית יהיו כבלי החשמל והחיבורים למבנים תת-קרקעיים.
- (2) בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.
- (3) התחנות יוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים.
- (4) על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - שטח קרקע - עבור תחנת טרנספורמציה.
- (5) בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

6. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. עבודות פיתוח:

1. הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בצפוי אבן לקט טבעית. גובה מקסימלי של הקירות יהיה 3 מ', אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר.
2. בתכנית ההגשה יסומנו כל הגדרות, כולל סוג וצורת הגדר.
3. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
4. דרישות נופיות מיוחדות לפיתוח מגרשים ושטחים ציבוריים:
תואי הכבישים המתוכננים בתכנית זו עוברים בשטח רגיש מבחינה נופית. מטרת התכנון להקטין ולמנוע נזקים לערכי טבע ונוף ולצמצם את המפגעים הנופיים הנגרמים בעטיין של העבודות לביצוע הכבישים בשטח, על כן יש להקפיד על תכנון ובצוע כמפורט:

- (1) כל הכבישים והמגרשים ציבוריים בשכונה יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים במילוי יתמכו ע"י קירות תומכים בעלי חזית אבן. בשום אופן לא יותר שפך מילוי בקירות הגובלים בשמורה. מרחב העבודה בחזית הקירות לא יעלה על 2 מ'.
- תכנון הכבישים יבוצע בליווי צמוד של אדריכל נוף.
- (2) לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדר של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.
- (3) במסגרת התכנית ובצועה יש לשמור במידת האפשר על עצים קיימים בשטח המגרשים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך בהתאם להוראות מהנדס המועצה. היתר בניה יכלול אשור להעתקה של עצים לשטחים סמוכים, הביצוע ע"ח מגיש הבקשה.
- (4) תאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יער הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים. הפגיעה מתייחסת לשפיכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולת, מעבר לדרכי שרות, אחסנת ציוד וכלים ועוד.
- (5) קוי ביוב הגובלים בשמורה לאורך הקו הכחול של התכנית יתוכננו בליווי צמוד של אדריכל נוף. תכניות הביוב בקטעים אלו יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע קו הביוב.
- תכנית הביוב כוללת תחנת שאיבה. בתכנון המפורט של התחנה ייכלל פתרון אדריכלי/נופי לשלוב בסביבה. יוזם התכנית יהיה אחראי לביצוע התכנית.
- (6) תחנות טרנספורמציה במידה ויהיו יתוכננו בליווי צמוד של אדריכל נוף. בתכנון המפורט של התחנה ייכלל פתרון אדריכלי/נופי לשלוב בסביבה. יוזם התכנית יהיה אחראי לביצוע התכנית.

ד. הנחיות סביבתיות לאזור גידול בעלי חיים

1. תנאי למתן היתר בניה באזור גידול בע"ח, יהיה בהכנות תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית, כולל נספח בינוי, ואישורה.

2. תכנית הבינוי תכלול:

- (1) תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז, תוך הקפדה על ניקוז הדרכים המובילות לאתר ובתחומו אשר יותאמו לניקוי ושטיפה בקלות.
 - (2) תכנית ביוב, כולל מוצאים, מתקני טיפול וסילוק ויעדי סילוק, מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 - (3) הנחיות לאיסוף הפסולת המוצקה לסוגיה (ביתית, גושית, פגרים ופסדים וחומרים מסוכנים כולל חומרי הדברה ותרופות), פינויה והובלתה תעשה תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה של המועצה.
 - (4) הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים (דלקים, שמנים, רעלים וחומרי הדברה וכד') בהתאם לחוק החומרים המסוכנים.
 - (5) הנחיות בנוגע לשטחי גינון בין המבנים ולאפיונו של 'חיץ ירוק' בין המכלאות לבין השימושים הגובלים – מגורים, דרכים ואחרים.
3. בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור, משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית שתמנע חלחול של חומרי פסולת אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
4. אזור גידול בע"ח יהיה מגודר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.
5. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
6. תכנית הבינוי תתנה מתן היתרי בניה באתר במילוי כל הדרישות הסביבתיות לשביעות רצון המועצה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

יוזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
לפיתוח ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית

א' ח' א'

מסעד גדיש
מחלקת תכנון ערים

7/6/05