

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 06-11-2019
 ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21591

שם תוכנית: הרחבת מפעל לפטריות

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: חבל אשר / מעלה הגליל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>מינהל התכנון - מחוז אשדוד חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21591</u></p> <p>הועדה היוזמת לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>11-11-2019</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> | |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21591</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר דרך גישה ושינוי ייעוד משטח חקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות, לצורך הקמת מתבנים לשימוש המפעל לגידול פטריות הממוקם צפונית מערבית לשוב זרעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי מיוחד בזרעית

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

21591/ג

מספר התוכנית

19,395

1.2 שטח התוכנית

אישור לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

0 מספר מהדורה בשלב

26.10.2016 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר ומעלה הגלילקואורדינטה X 226\350
קואורדינטה Y 778\250**1.5.2 תיאור מקום** בסמיכות ליישוב זרעית**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. חבל אשר
מ.א. מעלה הגליל חלק מתחום הרשותהתייחסות לתחום הרשות
נפהצפון
זרעית**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

לי"ר
לי"ר
לי"ריפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19857 | מוסדר | חלק מהגוש | לי"ר | 1 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|--|---------|-----------------------------|
| 17.6.1990 | 3774 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6540 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/6540 |
| 30.3.1995 | 4293 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית. | שינוי | ג/4908 |
| 16.07.07 | 5704 | תכנית ג/17932 כפופה לתכנית תמ"א 4/ב/34 אזור רגישות א'1 | כפיפות | תמ"א 4/ב/34 אזור רגישות א'1 |
| 27.12.05 | 5474 | תכנית ג/17932 כפופה לתכנית תמ"א 35 | כפיפות | תמ"א 35 |
| 16.08.05 | 5696 | תכנית ג/17932 כפופה לתכנית תמ"מ 9/2 | כפיפות | תמ"מ 9/2 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|---------------|-------------------|---------------|-------------|--------|-------|------------------|
| | ועדה מחוזית | אביבה רוטביין | 11.5.2015 | לי"ר | 17 | לי"ר | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אביבה רוטביין | 11.5.2015 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אביבה רוטביין | 11.5.2015 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מנחה | נספח בינוי |
| | ועדה מחוזית | רבקה מן | 05.2014 | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מנחה | נספח נופי |
| | ועדה מחוזית | אביבה רוטביין | 11.5.2015 | 1 | לי"ר | 1:1000 | מחייב | נספח עצים בוגרים |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-----|-------------|-------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|--------------|
| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| 19857 1 | | | 0545-484197 | 0545-484197 | מושב זרעית ד.ג. גליל מערבי 22870 | תאגיד | רשות מקומית | | 49767536 033564287 | דודאן יצחק דודאן משה | פרטי |

| 1.8.2 יזם במועל | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|--------|-------|-------------------------------------|-----------|--------------------------|------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מושב זרעית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | | | מושב זרעית ד.ג. גליל מערבי 22870 | | | | | | | פרטי |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|--------|------------|--|-----------|--------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | 04-65660521 | | 04-6558211 | קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 | | | ישראל | | | בעלות מדינה |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|------------------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| Aviva_r@bezeqint.net | 04-9927231 | 0524-882182 | 04-9920689 | הרימון 2 נהריה 22326 | | | 35530 | 055299051 | אביבה רוטביץ | אדריכלית |
| rabee3.rabah@gmail.com | 04-9971971 | 052-5456232 | 04-9971971 | כפר סמיע מ. 25188 ת.ד. 25 | | | 1153 | 036087526 | רבאח רבע | מו"ד |
| rebekamann@barak.net.il | 04-6938996 | 052-2264558 | 04-6937875 | ד.נע זרחם הגולן 12933 | | | 89244 | 054217773 | רבקה מן | מתכנתת נוף |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| | |
|------|------------|
| מונח | הגדרת מונח |
| ל"ר | ל"ר |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת ייעוד לחקלאי עם הנחיות מיוחדות לצורך הקמת מתבנים ומבנים חקלאים לשימוש המפעל לגידול פטריות בזרעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת קווי בנין, הגדרת זכויות בנייה, קביעת גובה המבנה, קביעת דרך גישה ושימושים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|--------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 19.395 |
|-------------------------|--------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 8000 | ל"ר | +8000 | 0 | מ"ר | תעסוקה |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

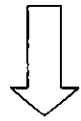
3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|------|-----------------|------------------------------|
| לי"ר | לי"ר | 300,301,302,303 | חקלאי עם הנחיות מיוחדות |
| לי"ר | לי"ר | 200 | דרך מוצע |
| לי"ר | לי"ר | 400 | חקלאי |
| לי"ר | לי"ר | 500 | חקלאי עם זיקת הנאה למעבר רכב |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|--------|-----------|------------------------------|
| אחוזים | מ"ר | מ"ר | יעוד |
| 88.52% | 17,170 | 18,152 | חקלאי |
| 6.41% | 1243 | 1,243 | חקלאי עם זיקת הנאה למעבר רכב |
| 3.15% | 610 | | |
| 1.92% | 372 | | |
| 100% | 19,395 | 19,395 | סה"כ |



4 יעודי קרקע ושימושים

| | | |
|--------------|---|---------------------------------|
| 4.1 | שם ייעוד: חקלאי עם הנחיות מיוחדות | |
| 4.1.1 | שימושים | |
| .א. | ישמש להקמת מתבנים או מבנים לגידולים חקלאיים | |
| .ב. | | |
| 4.1.2 | הוראות | |
| .א. | מרחק בין מבנים | ישמר מרחק של 30 מ' ממתבן למתבן. |
| .ב. | | |

| | | |
|--------------|---|--|
| 4.2 | שם ייעוד: דרך | |
| 4.2.1 | שימושים | |
| .א. | תשמש דרך גישה למגרש קיים בזאת ליעוד החקלאי עם הנחיות מיוחדות. | |
| .ב. | | |
| 4.2.2 | הוראות | |
| .א. | | |
| .ב. | | |

| | | |
|--------------|---|--|
| 4.3 | שם ייעוד: חקלאי עם זיקת הנאה למעבר ברכב | |
| 4.3.1 | שימושים | |
| .א. | תשמש דרך גישה בזאת ליעוד החקלאי עם הנחיות מיוחדות | |
| .ב. | | |
| 4.3.2 | הוראות | |
| .א. | | |
| .ב. | | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל יעוד (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | אחוזי כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות לידום (יח"ד/נטו) | תכנית משטח תא השטח (%) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | יעוד |
|-------------------------|------------|-----------------|---------------|-------|------------|-------|------------------|-----------|-------------------------|------------------------|-----------------|------------|-----------|-----------------|--|------|
| | | | מתחת לקובעת | | מעל לקובעת | | | | | | | קדמי | צדדי-ימני | | | |
| | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | | | |
| הקלאי עם הנחיות מיוחדות | 300 | 5386 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 301 | 5894 | 0 | 0 | 8000 | 47% | לי"ר | לי"ר | 47% | (1) | 1 | לי"ר | 3 | 3 | | |
| | 302 | 5890 | | | | | | | | 10 | | | | | | |
| | | | | | 8000 | | | | | | | | | | | |

(1) גובה מציינ סף עליון של הגג הנמדד ממפלס 0.00 -.

6. הוראות נוספות

| 6.1 . הוראות בנושא חשמל | 6.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|----------|-----------------------------|--------|------------------------------|--------|--|--------|---|--------|-------------------------------|---------|------------------------------|---------|--------------------|--------|--------------------|------|---------------------|---------------------|----------|------|--------------|------|--|
| <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="280 672 807 733">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="807 672 1110 733">מחיר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="280 733 807 770">קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td data-bbox="807 733 1110 770">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 770 807 827">קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td data-bbox="807 770 1110 827">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 827 807 886">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> <td data-bbox="807 827 1110 886">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 886 807 945">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td data-bbox="807 886 1110 945">2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 945 807 982">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td data-bbox="807 945 1110 982">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 982 807 1039">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td data-bbox="807 982 1110 1039">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1039 807 1076">כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td data-bbox="807 1039 1110 1076">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1076 807 1113">כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td data-bbox="807 1076 1110 1113">3 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1113 807 1150">כבלי חשמל מתח עליון</td> <td data-bbox="807 1113 1110 1150">בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1150 807 1188">ארון רשת</td> <td data-bbox="807 1150 1110 1188">1 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="280 1188 807 1218">שנאי על עמוד</td> <td data-bbox="807 1188 1110 1218">3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מחיר הקו | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל | ארון רשת | 1 מ' | שנאי על עמוד | 3 מ' | |
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מחיר הקו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ארון רשת | 1 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| שנאי על עמוד | 3 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6.2 תשתיות**6.2.1 הנחיות כלליות לתשתית**

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז גז וכד'). במידת הצורך יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים תוך שמירה על זכויות המעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווח הבניה.

6.2.2 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2.3 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.

הוראות לניקוז משמר נגר**א. כללי.**

התכנון המפורט של הניקוז יערך תוך נקיטת אמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34:

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, 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.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.4 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. מניעת חלחול תשטיפים למי תהום ולגופי מים עיליים:

- שטח האחסון של הקש בחוץ יהיה מנוקז אל בור התשטיפים.
- זרימת מי גשמים מחוץ לשטח המפעל תופנה לצדדים כדי שניקוז זה לא יעבור דרך חצר המפעל.
- התשטיפים מכל שטחי העבודה במפעל ינוקזו אל בור השיקוע והמים יוחזרו למעגל העבודה.
- קירוי (כולל קירות) בצורה אטימה שתימנע ממי הגשם לבוא במגע עם המצע.
- רצפת המקום תהיה אטימה לחלוטין כדי שתמנע חלחול תשטיפים לתת הקרקע.

6.2.5 חשמל ותקשורת

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה. תאורה ציבורית: הועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

6.3. הוראות כלליות**6.3.1 היטל השבחה**

היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.3.2 יישור ומילוי הקרקע

לא תתחיל כל עבודת בניה במגרש אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פיתוח מינימליות. גובה הקרקע שלגביו מבוקש ההיתר יותאם לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. עודפי עפר מחפירות המרתפים ופסולת בנין יפנו לאתר סילוק פסולת מאושר.

6.3.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3.4 הוראות פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.3.5 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.3.6 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית

הגשת תכנית הסדרי תנועה וחניה למגרש נשוא ההיתר, ערוכה וחתומה ע"י מהנדס תנועה מוסמך, הכוללת פתרון חניה לכל השימושים. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250.

6.3.7 הוראות בנושא איכות הסביבה ונוף :**א. כללי**

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. עצים קיימים :

יש לשמור על עצים שאינם בתחום קו הבניה של המבנים, עצים לעקירה יסומנו ע"ג התכניות בקני"מ 1:100 בסמוך לגדר המפעל יינטעו צמחים אופייניים לאזור ההררי הזה. יש לשתול מטפסים לאורך כל הגדר הדרומית, כך שיכסו את הגדר לכל גובהה.

ג. נטיעת עצים ושמירתם :

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית לנטוע עצים, שיחים לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, להגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

ד. עודפים ושפכים :

הפעלת האתר מותנית בביצוע איטומים וטיפול בעודפי תשטיפים ומים ע"פ הדוחות המצורפים בזאת-המסמך הסביבתי ונספח הנוף והסביבה, ובאישור איכות הסביבה להפעלתו התקינה.

ה. פסולת:

הפעלת האתר מותנית בהסדרת מחזור הפסולת (כפי שקיים בפועל כיום) ופינוי עודפי אשפה במידת הצורך לאתר אזורי.

ו. סילוק מפגעים:

בעלי האתר יחויבו לכל מפגע שנוצר כתוצאה מבנייתו, ועליהם האחריות שלא יפגע הנוף הטבעי מחוץ לקווי המגרש. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר קבלת אישור ועד הישוב זרעית, שאין כל פגיעה חריגה במגרש ובסביבתו.

אין לשפוך, ללכלך או לגרום לשום שינוי, מחוץ לשטח המגרש, כולל תנועה לצרך בנייה או כל צורך אחר.

הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית להקים גדרות או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמוכן לגזום עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה כאמור, תהיה רשאית הועדה לבצע העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו.

ז. קווי טלפון, תקשורת-יעשו במערכת תת-קרקעית.

ח. גידור:

האתר יגודר ברשת מחוטי פלדה קשה, מגולוונת בטבילה באבץ חס בגובה 2.5 מ', כל הריתוך ייעשה לפני הגליון.

לא יותר שימוש ביריעות או באריגי פלסטיק צבעוניים לתיחום או יצרת חיץ.

ט. אשפה:

מיכלי אשפה ימוקמו בתחום המגרש ליד הכניסה. במידה ויהיה צורך בפינוי אשפה ע"י המועצה, יתואם הפינוי עם המועצה המקומית (כעת אין צורך בפינוי אשפה מאתר והכול ממוחזר)

6.3.8 סטייה ניכרת:

שימוש אחר במבנה, שלא במטרה ולייעוד אליו נקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ישמרו 4 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים.

6.5 תאורה לכיוון השטח הטבעי

לא תופעל תאורה קבועה משטח התכנית לכיוון השטחים הטבעיים מדרום וממערב. תאורה אם תידרש, תוצב מכיוון היקף שטח התכנית לכיוון המפעל.

6.6 תנאים למתן היתר בניה

א. יש לקבל חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

ב. יש לקבל חוות דעת של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

| |
|--|
| |
|--|

| |
|-------------------------|
| 7. ביצוע התוכנית |
|-------------------------|

| |
|-----------------------|
| 7.1 שלבי ביצוע |
|-----------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| | תוספת מבנים בהתאם ליכולת היזם במס' שלבים | |

| |
|--------------------------|
| 7.2 מימוש התוכנית |
|--------------------------|

10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

| | | | |
|------------------|---|--|--------------------|
| תאריך: 20.9.2015 | חתימה: | שם: דוידאן יצחק דוידאן משה | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד/שם רשות מקומית: | |
| תאריך: 20.9.2015 | חתימה: אדריכלית אביבה רוטביין | שם: אדריכלית אביבה רוטביין | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | תש"ג 35530 הרחבת 2 נהריה 0524882182 | תאגיד: | |
| תאריך: 20.9.2015 | חתימה: | שם: מושב זרעית | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 20.5.2015 | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל מושב זרעית | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |