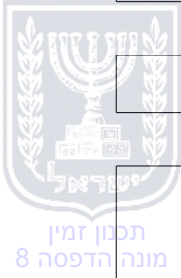


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0317131

כברי - שכונת בנים ב'



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בכוונת קיבוץ כברי להרחיב את שכונת הבנים הקיימת, בשכונה נוספת צמודת דופן ומצפון לשכונה הקיימת - תוספת של 81 יח"ד ל-368 יח"ד מאושרות. סה"כ 449 יח"ד בהתאם למכסת יחידות הדיור על פי תמ"א 35 (450 יח"ד). השכונה המתוכננת מבטלת שטח ביעוד מבני משק שעליו קיימת חוות סוסים. לפיכך, מציעה התכנית מיקום חלופי לשטחי משק לצורך העברת חוות הסוסים ממקומה הנוכחי. השכונה תקבל את כל שירותיה ממערך מבני הציבור והחינוך של הקיבוץ. מערך התנועה ישולב ויחובר למערכת הדרכים הקיימת ובשילוב עם השכונה המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כברי - שכונת בניים ב'

201-0317131

מספר התכנית

823.362 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 בחלק מתחום התכנית

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	חבל אשר
	קואורדינאטה X	214625
	קואורדינאטה Y	770050
1.5.2 תיאור מקום	מצפון לקיבוץ כברי	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: כברי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כברי			

שכונה מצפון לקיבוץ כברי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18332	מוסדר	חלק	32	31
18359	מוסדר	חלק		170
18367	מוסדר	חלק	6, 9, 14, 20-21, 23, 26-28	2-5, 8, 12-13, 15-16
21139	מוסדר	כל הגוש	8-90, 92-106, 108	91

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/05/1998	3554	4644	בתחום השפעה אתר מס' 12 - מחצבת שעל (מיועדת לביטול כעדכון לתמ"א)	כפיפות	תמא/ 14
26/08/1976	2362	2247	בתחום השפעה דרך מהירה, דרך אזורית, דרך פרברית ומחלף	כפיפות	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	ללא מגבלות	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	בתחום השפעה אזור פגיעות במי תיהום גבוהה - א'1	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	בתחום השפעת בריכת מים מעל 5,000 ממ"ק קיימת בתחום רצועת תכנון קו מים בקוטר 24" - 107" (בדרום התכנית)	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	רגישות נופית-סביבתית גבוהה. בתחום דרכים ומחלפים בתחום מרקם שימור ארצי, שמורות וגנים, דרכים ומחלפים	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	בתחום ישוב כפרי קהילתי חקלאי, נוף כפרי פתוח גובל בדרך מהירה, דרך ראשית	כפיפות	תממ/ 2 / 9
13/03/2007	1988	5640	שינוי יעוד משטח שפ"פ ודרכים לשטח שכונת מגורים על מרכיביה	שינוי	ג/ 15412
03/03/2009	2631	5924	תשינוי יעוד משטח מבני משק, שפ"פ ודרכים לשטח שכונת מגורים על מרכיביה	שינוי	ג/ 15413
13/05/1982	1705	2812	שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח שכונת מגורים על מרכיביה ומבני משק ודרכים	שינוי	ג/ 3784
17/05/2001	2698	4986	שינוי יעוד משטח מבני משק, שפ"פ ודרכים לשטח שכונת מגורים על מרכיביה	שינוי	ג/ 9147

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חא/ מק/ 2005 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חא/ מק/ 2005 / 2. הוראות תכנית חא/ מק/ 2005 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5539		13/06/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוני צ. דוקטורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1750	1		רוני צ. דוקטורי		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	2	05/10/2017	נגה כרמל	10/01/2018	חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	3	05/10/2017	נגה כרמל	11/01/2018	פרטים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	05/10/2017	נגה כרמל	11/01/2018	תכנית	לא
ניקוז	מנחה		13	01/07/2016	עמוס דנק	23/08/2016		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/10/2017	עמוס דנק	10/01/2018		לא
ביוב	מנחה		3	27/05/2016	דוד קלוג	15/06/2016		כן
ביוב	מנחה	1: 500	1	23/09/2017	דוד קלוג	10/01/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		15/06/2016	נגה כרמל	23/08/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		17	15/06/2016	נגה כרמל	23/08/2016	טבלת סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/10/2017	עמוס דנק	10/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	20/12/2016	רוני צ. דוקטורי	22/12/2016		לא

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
	אחר			קיבוץ כברי	כברי	(1)		04-6558211	04-6560521	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ כברי ד.ג. גליל מערבי 25120.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוני צ. דוקטורי	3621979	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן		(1)		04-6751960	04-6751166	roni_d@abt.co.il
אדריכל	מתכנן	שוהם בן ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת עמק הירדן		(1)		04-6751960		Shoham@abt.co.il

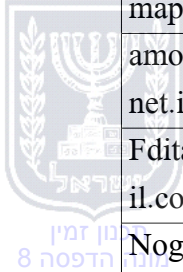


דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	03-9621082	10	הכשרת הישוב (2)	ראשון לציון	הלפרין פלוס	1039	אורית שורץ	מודד	
amosd@012.net.il	04-8207942	04-8207944		(3)	חיפה	עמוס דנק	2179	עמוס דנק	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
Fdita62@gmail.com	04-8254348	04-8254348	20	פלמ"ח	חיפה	דוד קלוג	015144	דוד קלוג	מהנדס	מהנדס מים
Noga_carmel@012.net.il	04-9931722	04-9831019	24	הבוניים	קרית טבעון	גנה כרמל	3518672	גנה כרמל	יועץ נופי	אדר' נוף

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: א.ת.ח. ראשלי"צ.

(3) כתובת: ת.ד. 3280 חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

תוספת יח"ד בצמוד ומצפון לשכונת מגורים קיימת לרבות, הסדרת שטח חלופי למבני משק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 81 יח"ד לישוב כפרי הכולל 368 יח"ד מאושרות

2.2.2 שינוי יעוד משטח חקלאי ומיעוד מבני משק ומלאכה ליעוד מגורים, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח

2.2.3 תכנון שכונת מגורים לרבות מערכת הדרכים והחנייות, תשתיות, ניקוז ושטחים פתוחים

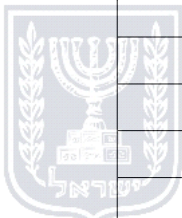
2.2.4 הקצאת שטח חלופי למבני משק לצורך העברת חוות סוסים קיימת

2.2.5 קביעת הוראות בדבר הצבת מתקנים פוטו-ואלטאיים

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	306 - 301
דרך מוצעת	208 - 201
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902, 901
מבני משק	403 - 401
מגורים א'	81 - 1
שטח פרטי פתוח	114 - 101
שטחים פתוחים	601

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	306 - 304, 302
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	207, 204 - 201
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902, 901
גבול מגבלות בניה	מבני משק	401
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	81 - 24, 20 - 16
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	114 - 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	601
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	306 - 302
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	202, 201
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	402
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	13, 25, 35, 44, 45, 53, 54, 61, 62, 68 - 75, 77, 78
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	101, 103, 107, 110 - 113
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	302, 301
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	206
הנחיות מיוחדות	מבני משק	403, 402
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	101
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	204, 203
מבנה להריסה 2	מגורים א'	18, 19, 27 - 33, 36 - 44, 48 - 53
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	102 - 107
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	902
תחום השפעה	דרך מאושרת	306 - 301
תחום השפעה	דרך מוצעת	206 - 201
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
תחום השפעה	מבני משק	403, 402
תחום השפעה	מגורים א'	2 - 78, 80, 81
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	101 - 114
תחום השפעה	שטחים פתוחים	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
12.77	105,140	אזור מבני משק ומלאכה
1.37	11,310	אזור מבני ציבור
18.62	153,280	אזור מגורים א'
4.38	36,020	אזור מגורים ב'
14.29	117,670	אזור פרטי פתוח
1.37	11,250	אזור תיירות
0.63	5,160	אזור תעסוקה
12.03	99,010	אזור תעשייה
2.71	22,300	בית ספר אזורי
2.06	16,990	דרך משולבת
15.37	126,550	דרך קיימת/מאושרת
2.89	23,820	חניה
2.83	23,320	חקלאות
3.06	25,230	מרכז אזרחי
1.75	14,370	מרכז תרבות ואומנות
2.16	17,770	שטח ספורט

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.72	14,170	שטח ציבורי פתוח
100	823,360	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.29	18,891.38	דרך מאושרת
1.89	15,591.69	דרך מוצעת
79.52	654,723.47	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
9.38	77,262.01	מבני משק
4.92	40,513.09	מגורים א'
1.25	10,288.13	שטח פרטי פתוח
0.74	6,092.61	שטחים פתוחים
100	823,362.38	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>אזור זה מיועד למגורים חד-משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת. יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, רחבות, גדרות ומעקות. כמו כן, יותרו קליניקות, משרדים וחדרי עבודה לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p> <p>סדנאות/משרדים/קליניקות בתוך בית המגורים יתאפשרו בתנאי שיובטחו מקומות חניה בהתאם. ניתן יהיה להתקין מערכת פוטו-וולטאית על גגות מבני המגורים בתנאי שיובטח שילובם האדריכלי במבנה והסתרתם בהתאם לצורך.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לעת מימוש, השכונה ו/או קטע ממנה תוכן תכנית בינוי ופיתוח לאזור המיועד לפיתוח לאישור הוועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>תנאי לקבלת היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות מכוח תכנית זו, הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פרטים אופייניים לקירות, גדרות, חניות, חצרות שירות ומסתורי מערכות סולריות לרבות חומרי גמר. בנוסף תכלול סימון מפלסי מגרשים, סימון קווי תשתיות ציבוריות, צירי תנועה וניקוז, חניות ציבוריות, שבילים ומדרכות, עמדות אשפה ומיחזור, וכן תאורת רחוב ופיתוח שטחי מגוונים ציבוריים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גבולות וגדרות:</p> <p>בחזית המבנה תותר בניה של קיר עד גובה של 60 ס"מ. במגרשים בהם חזית המגרש משופעת תותר תמיכה בנויה גבוהה יותר בהתאם לטופוגרפיה. הקירות יבנו בציפוי אבן טבעית.</p> <p>ניתן להתקין גדר דקורטיבית ע"ג קיר החזית בגובה שאינו עולה על 110 ס"מ וע"פ פרט שיאושר ע"י ועדת התכנון של הקיבוץ.</p> <p>בגבול הצידי והאחורי של המגרש יותרו קירות לתימוך בלבד. אף על פי כן, תותר הפרדה בין שכנים באמצעות צמחיה ו/או באמצעות גדר בגובה מירבי של 150 ס"מ מפני קרקע מתוכננת.</p> <p>חניה:</p> <p>בתחום המגרש יוקצו שני מקומות חניה פרטית, בנוסף לחניות ציבוריות ברצועת הכבישים ומגרשי חניה ציבוריים.</p> <p>יותר קירוי החניה הפרטית בגובה מקסימלי של 2.20 מ' מפני פיתוח.</p> <p>לא יותר ניקוז גג החניה לכיוון מגרש שכן או לכיוון שטח מעבר ציבורי (דרך, מדרכה, שביל וכד').</p> <p>מתקני אשפה:</p> <p>ריכוזי אשפה ימוקמו בהתאם להנחיות הרשות המקומית בריכוזים לאורך הציר המרכזי, הכל באישור ובתיאום עם מחלקת התברואה של המועצה. מרכזי מחזור וגזם ימוקמו בכניסות לשכונה ובהתאם למפורט בנספח הנופי לתכנית.</p>



4.1	מגורים א'
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הבניה והפיתוח יתוכננו כך שישמרו על הצביון הכפרי של הישוב. את התכניות יש להגיש לאישור וועדה התכנון של הישוב טרם הגשת הבקשה לוועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>עיצוב ותגמירים :</p> <p>הבניה תהיה מחומרים בעלי איכות ועמידות לטווח ארוך.</p> <p>קירות חוץ יהיו בגמר של טיח צבעוני במבחר צבעים מוגבל בהתאם לאישור ועדת התכנון של הישוב.</p> <p>שימוש בחומרי ציפויים דקורטיביים יותר באזור מבואת הכניסה בלבד.</p> <p>גגות :</p> <p>הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד.</p> <p>יובטח התקנה של מסתור מתאים למערכות מבנה הממוקמות על גגות (דודי שמש, מתקנים פוטו - וולטאים, מערכות מיזוג וכו')</p> <p>מיכלי דלק וארובות :</p> <p>מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום באופן שישתלב בחזיתות המבנה, ובאופן שיפחית את מטריד העשן הנפלט לסביבה. פתרון זה יובא לאישור הוועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, באופן של ייראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>פרגולות :</p> <p>תותר הקמה של פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי במגבלות קווי הבנין. הפרגולה תהיה מעץ או ממתכת כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>יציאת שרות :</p> <p>יותר לקרות את שטח יציאת השירות בכל מגרש בצד אחורי או צידי של המגרש עד מרווח של 1.5 מטר מגבול המגרש. אורך החריגה בקו הבנין לשם קירוי שטח יציאת השרות ע"פ תכנית זו לא יעלה על 3 מטר. גובה קירוי. הניקוז יהיה לתחום המגרש.</p> <p>מחסן ביתי (מבנה עזר) :</p> <p>תותר הצבת מחסן ביתי בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' בחזית הצידית או האחורית של המבנה. מיקום המחסן יצויין בבקשה להיתר. ניקוז גג המחסן יהיה לתחום המגרש. המחסן יבנה מחומרים קשיחים : עץ, פנלים, או מבנה תעשייתית.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא תותר הוצאת היתרי בניה למגורים בשטח התכנית עד אשר יגרע סופית אתר שעל מתמ"א 14 או יצומצם תחום ההשפעה שנקבע לו בתמ"א, 14 כך ששטח התכנית ישוחרר ממגבלות.</p>



4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לפעילויות משקיות בתחום החקלאות, המלאכה ובתחומים נלווים לרבות מבני עזר,

4.2	מבני משק
	<p>מתקני תשתית ומבנים טכניים הדרושים לקיומה התקין והרצוף. בשטח זה יותר להקים מבנים וחממות לגידול צמחים, בריכות לגידול דגים, מבנים לגידול בעלי חיים ולטיפול בהם לרבות הדרוש להפעלתם, מחסנים ושטחי אחסנה. בנוסף, יותרו פעילויות בעלות זיקה משקית-חקלאית-יצרנית כדוגמת יקב, בית בד מרכז מבקרים וכד'.</p> <p>בשטח זה יותרו בתי מלאכה לשרות ענפי המשק כגון: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים, מבני עזר ומתקנים טכניים, שטחים וסככות לאיגום ציוד וכלים חקלאיים.</p> <p>בשטח זה תותר התווית דרכים שבילים, חניות, רמפות, רחבות ומשטחים תפעוליים. תותר העברת תשתיות, הצבת מבני טרנספורמציה, מתקני הצללה, מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם, גידור, פיתוח קרקע, תימוך, תיעול, גינון ונטיעות.</p> <p>תותר הצבת מתקנים פוטו-וולטאים לייצור אנרגיה אך ורק על גגות המבנים כשימוש משני. בתא שטח מס' 401 תתאפשר הקמה של חוות סוסים והמתקנים הדרושים להפעלתה כדוגמת: אורווה, מנאז', מתקני מזון ואחסנה.</p> <p>בתאי שטח מס' 402, 403 יחולו הנחיות מיוחדות, בתחום השטח המסומן בתשריט תכנית זו, לפיהן לא יתאפשר גידול בע"ח העשוי להוות מטרד סביבתי ממגורים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הגשת בקשה להיתר בניה לבניה חדשה ו/או עבודות פיתוח ותשתיות באזור זה או קטעים ממנו תעשה עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>בתכנית הבינוי ייקבע מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, וכן יצויינו חומרי הגמר, יסומנו דרכים, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי.</p> <p>תכנית הבינוי תציג פתרונות הסתרה וטיפול נופי לאזור גבול הפיתוח של השטח המשקי ובאזורים בהם נדרש חיץ חזותי מהשימושים הגובלים.</p> <p>בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>בנייה חדשה בתחום האזור המשקי תחוייב בעמידה בדרישות למניעת מפגעים סביבתיים ותכלול התייחסות לסוגיות להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הצגת פירוט השטח עפ"י השימושים השונים כגון: מבנים לגידול בעלי חיים ו/או גידול צמחים, אחסנה, מיכלי מזון, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה שירותים סינטריים וכו'. - מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים. - לאזור המיועד לגידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית. - פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. - ניקוז - פתרונות למניעה, טיפול או החדרה של נגר עילי ותשטיפים. - שפכים - תחוייב הגשת תכנית לטיפול וסילוק השפכים אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - פסולת מוצקה - תצויין כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה. - איכות אויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



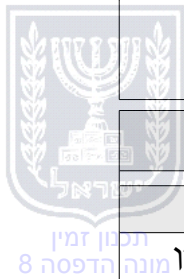
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מבני משק	4.2
<p>תקני פליטה ישראליים.</p> <p>- חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.</p> <p>- אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p>	
שטחים פתוחים	4.3
שימושים	4.3.1
<p>בשטח זה לא תותר בניה למעט רכיבי ביטחון: דרך מערכת, גדר, תאורה וכיוב'. וכן, מעבר תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז ותיעול, תימוך ונטיעות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>בתום עבודות פיתוח האזורים המופרים בשולי שטח ההרחבה המוצעת, יש לשקם, ככל שיידרש, את קו עבודות הפיתוח בגבול עם הסביבה הקיימת. באזור זה יעשה שימוש בצמחייה מקומית, בגובה נמוך-בינוני, לצורך הסתרת קירות בנויים וללא חסימה של מבט פתוח לנוף.</p> <p>התאורה בתחום רצועת מרכיבי בטחון תותקן באופן שיקטיף למינימום את השפעתה לכיוון השטחים הפתוחים.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>מיועד כשטח פתוח לא מבונה.</p> <p>בשטח זה תותר הצבת מתקני תשתית למתקנים מקומיים.</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שאיבה ציבוריות לביוב. מתקני מים עתידיים יהיו על פי הוראות תמ"א 5/ב/34.</p> <p>בשטח זה תותר התווית שבילים, מדרכות וחניות, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מסתורי אשפה, מרכזי מיחזור, איסוף גזם וכן יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, העברת תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תאורה, תקשורת וחשמל.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.</p> <p>זכויות הבניה למתקנים יהיו בהתאם לטבלה 5 בתקנון זה.</p>	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>השטח מיועד לדרכים ישמש לדרכים כמשמעותן בחוק</p> <p>בשטח זה יותרו מרכיבי דרך לרבות סלילת כבישים, מדרכות, שבילים וחניות, מעבר תשתיות, הצבת תאורת רחוב וריהוט רחוב, עבודות תיעול, ניקוז, ותימוך, גינון ונטיעות.</p>	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי	א

4.5	דרך מאושרת
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח, תימוך, גינון ונטיעות, עבודות ניקוז וסלילה והסדרת מרכיבי ביטחון.
ב	קווי בנין קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	השטח מיועד לדרכים ישמש לדרכים כמשמעותן בחוק בשטח זה יותרו מרכיבי דרך לרבות סלילת כבישים, מדרכות, שבילים וחניות, מעבר תשתיות, הצבת תאורת רחוב וריהוט רחוב, עבודות תיעול, ניקוז, ותימוך, גינון ונטיעות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בנין אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה והסדרת מרכיבי ביטחון.
ב	קווי בנין קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.
4.7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
	שימושים מותרים ע"פ תכניות מאושרות ג/15413, ג/15412, ג/9147, חא/מק/2/2005 ושינויייהן העתידיים
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות בהתאם ובכפוף לתכניות מאושרות ג/15413, ג/15412, ג/9147, חא/מק/2/2005 ושינויייהן העתידיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	902	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(1)	(1)	(1)	(1)												
	5	3	3	3	2	8		50	50%		10%	40%	2000	401 מבני משק	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8		50	50%		10%	40%	2000	402 מבני משק	
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	12		50	50%		10%	40%	2000	403 מבני משק	
	(9) 3	(8) 3	(7) 3	(7) 3	2	(6) 9	2	(5) 81	40	(4) 250		(3) 50	(3) 200	450	81 - 1 מגורים אי
	3	3	3	3	1	4			150			150	250	114 - 101 שטח פרטי פתוח	

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

הערה ברמת הטבלה:

- 1- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד שישמרו שטחי הבניה המותרים.
- 2- גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת ועד מפלס עליון של מעקה הגג הגבוה ביותר. מסתור דוד השמש, ככל שקיים, לא יכלל בחישוב גובה המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף להוראות תכניות מאושרות ג/15413, ג/15412, ג/9147, חא/מק/2/2005 ושינוייהן העתידיים.

(2) עפ"י תשריט.

(3) ליחידה.

(4) שטח בניה כולל ליחידה. מתוך שטח בניה זה יותרו:

- סדנאות/משרדים/קליניקות בהיקף מירבי של 35 מ"ר, על חשבון שטח בניה עיקרי.

- מחסן ביתי בשטח מירבי של 10 מ"ר, על חשבון שטח בניה לשרות.

- קירוי יציאת שרות בהיקף מירבי של 2.5 מ"ר, על חשבון שטח בניה לשרות.

(5) יח"ד בודדת במגרש.

(6) 9 מ' בגג משופע 7.5 מ' בגג שטוח.

- (7) א. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קידמי-צדדי.
- ב. במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בנין צידי 0 בהסכמת השכן.
- ג. יותר מחסן בקו בניין צידי, צידי-אחורי 0 בהסכמת השכן הגובל.
- ד. יותר קירוי יציאת שרות בקו בנין צידי, אחורי-צידי 1.5 מ'.
- (8) יותר מחסן בקו בניין אחורי, צידי-אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל יותר קירוי יציאת שרות בקו בנין אחורי, אחורי-צידי 1.5 מ'.
- (9) תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קידמי-צדדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

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.

ביוב:

1. כל קווי הביוב שבתחום רדיוסי מגן ג' לקידוחי מים יהיו מצנרת מונוליטית ובהתאם להנחיות ובאישור משרד הבריאות.

2. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו - אישור תכנית ביוב מפורטת/היתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונה ע"י משרד הבריאות.

3. 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. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו, אלא לאחר ששפכי קיבוץ כברי יחוברו בפועל למט"ש "נהריה" ויתחילו העבודות להחלפת המאסף הראשי של הקיבוץ. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.

5. לא יינתנו היתרי בנייה ע"פ התכנית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוי"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוי"ז לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

התברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח פתרון אזורי לריכוזי אשפה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.3

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושה מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או

6.3

חשמל

המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את

התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל 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.

לא יינתן היתר לחפירה, במרחק הקטן מ-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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה ופינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ע"פ הנחיות הרשות המקומית.

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר לבניה חדשה באזור מבני המשק הינו התייעצות עם היחידה הסביבתית לנושא הנחיות ומגבלות בניה החלות באזור זה, בהתייחס להשפעות על אזור המגורים הסמוך.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.8</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.9</p>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה כתנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	
<p>דרכים וחניות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, הכוללת התייחסות לאופן הטיפול בשטחים הפתוחים שאינם משוייכים למגרשים, לרבות עבודות עפר ופריצת דרכים, קביעת מפלסי המגרשים ודרכים, פירוט קירות תומכים ומסלעות, גידור ומעקות, חזיתות רחוב, תכנון תשתיות ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו, אלא לאחר ששפכי קיבוץ כברי יחוברו בפועל למט"ש "נהריה" ויתחילו העבודות להחלפת המאסף הראשי של הקיבוץ. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות לדלעיל.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו - אישור תכנית ביוב מפורטת/היתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונה ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ד. לא יינתנו היתרי בנייה ע"פ התכנית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוי"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוי"ז לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית הביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



מיגון אקוסטי	6.14
<p>א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ב. במידה ותידרש בדיקה אקוסטית מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בתחום הרשות המקומית.</p>	
פיתוח סביבתי	6.15
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



ניהול מי נגר	6.16
<p>שימור משאבי מים-א'1 בתחום שטח התכנית:</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים לשימוש הציבור סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים לשימוש הציבור, יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים לשימוש הציבור יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים לשימוש הציבור.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	

פיתוח תשתית	6.17
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



קולטי שמש על הגג	6.18
<p>תותר הצבת מערכות סולאריות, לרבות מערכות פוטוולטאיות, על גגות המבנים ובתנאי שתוסתרנה במסתורים שיהיו חלק אינטגרלי מן המבנים. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל המתקנים שיוצבו על הגג, וכן תסומן דרך הסתרתם, לשביעות רצון ועדת התכנון של הישוב.</p> <p>בגג שטוח יותר מסתור דוד שמש החורג בהיקף הנמוך מ-1 מ' מגובה המבנה המקסימאלי הקבוע בטבלה 5 בהוראות תכנית זו.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.19
<p>הוראות בנוגע לעצים המוגדרים בנספח שמירה על עצים בוגרים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בבקשה להיתרי בניה בקרבת עץ המיועד לשימור יסומן מיקום העץ ונוף צמרתו ותובטח שמירת מרחק מבניה כהגנה לשורשיו, גזעו, ענפיו וצמרתו,</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.</p> <p>ד. 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>ה. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p>	



שמירה על עצים בוגרים

6.19

הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לכריתה:

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

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י היזם, ובתיאום עם הועדה המקומית ויאושרו ע"י הועדה המקומית על בסיס תכנית זו.	ביצוע קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע או שידרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת - לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית
1	תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו	אישור תכנית ביוב מפורטת / היתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונה ע"י משרד הבריאות
2	תנאי לאיכלוס בתים בשכונה	השלמת מיגון מערכת ההולכה מנקודת ריכוז שפכי השכונה ועד למט"ש עפ"י האמור בתכנית האב לביוב של הישוב

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

קלוג דוד אינג'נר
רח' פלמ"ח 20
רוממה ישנה
חיפה 34557
טל/פקס: 8254348-04



תכנית מפורטת מס' 201-0317131 - כברי-שכונת בנימין ב'

פרשה טכנית - לנספח ביוב ומים

פרוייקט משהב"ש

מערכת לסילוק ביוב ואספקת מים - הרחבת מגורים



שלב: מילוי תנאים להפקדה
מהדורה מס': 1
תאריך עדכון: 27/05/2016

313
א.א.ג.

קלוג דוד אינג'נר
רח' פלמ"ח 20
רוממה ישנה
חיפה 34557
טל/פקס: 8254348-04



רקע:

בשכונה מתוכננים 81 מגרשים בעלי 1 יח"ד כל אחד (סה"כ 81 יח"ד).
השכונה הנ"ל צמודה מצד מזרח לשכונת הבנים א' - אשר אושרה כתכנית מפורטת מס' ג/15412 בשנת 2009 ובנייתה הסתיימה זה מכבר.
סילוק הביוב של כל המכנים בשכונה החדשה שבנדון, בנוסף ל-17 יח"ד מהמכנים של שכונת הבנים א' מתבצע באמצעות קו ראשי צפוני מאספ לביוב - בקוטר 225 מ"מ, המסוגל להעביר 95 מ"ק/שעה (בהתאם לנתוני חישוב המופיעים בתכנית האב להולכה ולסילוק שפכי הישוב, אשר נערכה ע"י משרד "פלגי מים בע"מ" - לדרישת קיבוץ כברי והמועצה האזורית מטה אשר).
המאסף הצפוני הנ"ל תוכנן בשנת 2008 ובוצע בשלמותו בשנת 2010 על ידי הקיבוץ.
המאסף הדרומי והצפוני של הקיבוץ מתחברים לתא מרכזי הנמצא מערבה לקיבוץ באזור שער הכניסה. מתא זה מוזרמים השפכים, בשיטה של "אגור ושטוף", בצינור לחץ גרביטציוני אל מתקן הטיפול בשפכים בצמוד למאגר סער.
ספיקה מירבית של מאסף זה היא כ-75 מ"ק/שעה (ספיקת כל הקיבוץ כולל שכונת הבנים א' מההרחבה הקודמת היא 40 מ"ק"ש + 11.5 מ"ק"ש עבור ההרחבה החדשה המתוכננת = 51.5 מ"ק"ש = 68% מתוך ספיקת ההעברה הערבית של מאסף)
מתקן הקצה לביוב הינו המט"ש סער, אליו מחוברים גם שפכי קיבוץ סער ושפכי מושב בן-עמי.
המט"ש הנ"ל ניבנה בשנת 1993 והוא מורכב מ:

- שתי בריכות אנארוביות
- בריכת איוור
- בריכת ליטוש

הקולחים לאחר טיפול מוזרמים למאגר סער כנפח 160,000 מ"ק
יצויין שבתכנית ובפרשה הטכנית של תוכנית אב לביוב כלולים מכלול עבודות לשיקום, שיפור וביצוע בשלבים של קטעי צנרת שאושרו לביצוע בשנים 2016—2018
בהתאם להחלטת מועצה אזורית מטה אשר, פתרון הקצה האזורי לסילוק שפכים - מט"ש סער לא ישודרג אלא יבוטל ולפיכך, שפכי קיבוץ כברי יעברו למט"ש נהריה. פתרון קצה מט"ש סער ישאר לצורך פריקה חרום בלבד או לפתרון אירוע תקלות בצנרת או במט"ש האזורי.

1. חישוב נתונים טכניים והערכת אומדן לתכנית מאסף הביוב

לצורך החישובים נוספו 81 יח"ד במסגרת התכנית המוצעת הנ"ל * 4 נפש/ליח"ד = 324 נפש.
לפי הנחיות רשות המים נחשבת ספיקת שפכים סגולה = 180 ליטר/נפש*יממה
ספיקה יומית : 324 נפשות * 180 ליטר/נפש * יממה = 58.32 מ"ק/י
ספיקה יומית מקסימלית : 1.3 * 58.32 מ"ק/י = 75.82 מ"ק/י.
ספיקה שעתית ממוצעת ביום שיא : 75.82/24 מ"ק/י : 24 שעות = 3.2 מ"ק/שעה
ספיקה שעתית מקסימלית ביום שיא : 3.2 מ"ק/שעה * 3.6 = 11.50 מ"ק/שעה

אזורי הגנה סביב קידוחי כברי

רוב השכונה החדשה המתוכננת (בדומה לרוב הקיבוץ) נמצאת מחוץ לרדיוס מגן ב' ו-ג' של קידוחי כברי אולם לצורך הימנעות מחילחול הביוב למי התהום תוכנן שכל הצנרת לביוב השכונתית תהיה צנרת פוליאתילן מסוג PE 100 או פקסגול עם צינורות מסופקים במוטות ומחברים בריתוכים חשמליים (EF)

תאי ביוב יהיו מבטון טרומי משולבים (עם תחתיות פנימיות מפוליאתילן), פרט לתאים המתוכננים בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' של קידוחי כברי, אשר יהיו עשויים יחידה אחת לכל הגובה, ללא חוליות, מפוליאתילן כדוגמה מתוצרת רומולד עפולה או ש"ע.



קלוג דוד אינג'נר
רח' פלמ"ח 20
רוממה ישנה
חיפה 34557
טל/פקס: 8254348-04

2. חישוב קווי מים

בכביש המזרחי לשכונה החדשה (שכונת בנימין א') (קיימות שתי הכנות לביצוע מערכת מעגלית של אספקת מים לשכונה החדשה שבנדון בקוטר 6" .
לפי חישוב צריכה סגולה עבור 324 נפש * 100 מ"ק/שנה = 32,400 מ"ק/שנה.

צריכת יום שיא : מ"ק/שנה $32,400 * 0.4\% = 130$ מ"ק/יממה
צריכת שעת שיא = 13 מ"ק/שעה לצריכה.

לצורכי כבוי אש עבור הידרנטים ספיקה תהיה 30 מ"ק/שעה + 70% מצריכת הרשת הקיבוצית
30 מ"ק/ש + 0.7 * 13 = 39.10 מ"ק/ש
הספיקה הנ"ל מתאימה לקוטר קו 6" (2 חיבורים לקו קיים וכניסה לשכונה המתוכננת).
החומר נידרש לביצוע קווי המים בין המגרשים וברשת הראשית של השכונה הוא צנרת ואביזרים מרותכים מפוליאתילן מצולב לפי ת"י 1519 בדרג 12.

