

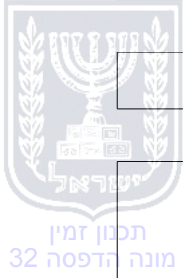
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0482745

הסדרת יעודי קרקע ושימושים - גשר הזיו

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על שטח בצפון קיבוץ גשר הזיו המיועד לתיירות. תכנית זו מסדירה את השטח המיועד כיום לתיירות למס' תאי שטח בהתאם למבנים קיימים ולצורך פיתוח מס' פרויקטים בעלי חשיבות מיוחדת לקיבוץ ולסביבה כגון: תיירות, מוסד שיקומי, ובית סיעודי לכל האזור. התכנית מייעדת שטח לבית סיעודי, שטח למוסד שיקומי קיים ושטח לאזור תעסוקה למען תושבי הקיבוץ. התכנית מציעה היקפי בינוי (עיקרי) בסך: תעסוקה- 482 מ"ר (תא שטח 201 ששטחו 3218 מ"ר), מבנים ומוסדות ציבור- 482 מ"ר (תא שטח 201 ששטחו 3218 מ"ר). תיירות-128 יחידות אירוח, 9,237 מ"ר (תא שטח 301 ששטחו 16,794.57 מ"ר), מבני ציבור לבריאות 9,849 מ"ר (בתאי שטח 101,103 ששטחם 16,514 מ"ר) התכנית נערכה מתוך ראייה תכנונית כוללת לפיתוח הקיבוץ: מס' יח"א המאושר בכלל היישוב הנו 120 בהתאם לתכנית ג/ 13381. התכנית המאושרת ג/ 7290 החלה בשטח התכנית קבעה זכויות בנייה לתיירות ללא מספר יחידות אירוח. התכנית מוסיפה 80 יח"א על 120 יח"א המאושרות, וסה"כ 200 יח"א ביישוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת יעודי קרקע ושימושים- גשר הזיו
מספר התכנית	201-0482745	
שטח התכנית	36.428 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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	
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	210832
קואורדינאטה Y	771907

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ גשר הזיו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: גשר הזיו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גשר הזיו			

שכונה

גשר הזיו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19009	מוסדר	חלק	215	231

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2001	1976	4970	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11182 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11182
02/02/2004	1815	5270	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13381. הוראות תכנית ג/ 13381 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13381
20/07/1981	2233	2729	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3326. הוראות תכנית ג/ 3326 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 3326
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11043
14/11/1993	652	4162	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7290 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7290
17/11/1974	401	2063	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 970 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 970



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים	12: 47 24/07/2019	לביב חלאבי	10/06/2016	8	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 44 03/09/2017	איתי זהבי	20/11/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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			גשר הזיו- אגודה שיתופית חקלאית	גשר הזיו	(1)		04-9958511	04-9958488	mazkirutgh@mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי 22815.

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	נוף הגליל	(1)		073-2548273	073-2548273	
חוכר				גשר הזיו- אגודה שיתופית חקלאית	גשר הזיו	גשר הזיו (2)		04-9958511	04-9958488	mazkirutgh@mail.com

(1) כתובת: נצרת עלית 17105, ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.נ. גליל מערבי 22815.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לביב חלאבי	808	פוטומאפ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת : קיבוץ הסוללים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 ייעודי קרקע, שמושים וזכויות למטרות תיירות, דיור מיוחד (בית אבות ומוסד שיקומי) ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתיירות ונופש למבנים ומוסדות ציבור לבריאות למטרת בית אבות ומוסד שיקומי.

2. שינוי יעוד מתיירות ונופש לתיירות למטרת אירוח.

3. שינוי יעוד מתיירות ונופש לתעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור למטרת יצירת רחוב אמנים הפונה ומחזק את הרחוב הפנימי של הקיבוץ.

4. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים בהתאם.

5. הסדרת זכויות בניה ומושבים לכל תא שטח.

6. מתן הוראות בניה ועצוב אדריכלי בהתאם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	103, 101
תיירות	301
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	103, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	301
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תיירות ונופש	36,428.65	100
סה"כ	36,428.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	16,415.68	45.06
תיירות	16,794.57	46.10
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,218.39	8.83
סה"כ	36,428.65	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 101, 103 : בתא שטח 103 תותר הקמת בית אבות סיעודי וכל השימושים הנלווים, בכפוף לאישור משרד הבריאות וכל הגורמים הרלוונטיים. בתא שטח 101 יותר הקמת מוסד שיקומי בכפוף לאישור משרד הבריאות וכל הגורמים הרלוונטיים. בנוסף יותרו שימושים לצרכי רווחה, תרבות וכן שטחים לגינון, נטיעות, מתקני משחק ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיתוו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי \ הסדרי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית- כחלק בלתי נפרד מההיתר. 2. תנאי להוצאת היתר בניה לבית אבות סיעודי הינו עמידה בתקני משרד הבריאות ע"פ הנחיות תכנון למחלקות גריאטריות 2017. 3. תנאי להיתר לבית אבות סיעודי הינו הכנת תכנית בינוי הכוללת פתרונות מים וביוב, גישה וחניה, פיתוח המגרש, רחבות ישיבה ומדרכות, וכן חומרי גמר. תכנית בינוי זו תאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד הבריאות.
4.2	תיירות
4.2.1	שימושים
	תא שטח 301 : שטח זה ישמש למלונאות, יח"א, נופש וספורט, בריכת שחיה וכל השימושים הנלווים לכך.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה מתקן האכסון יעמוד בתנאים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות ויכלול שטחים ציבוריים כגון חדר או אולם קבלה, אולם לאירועים, חדר אוכל או כל שימוש נלווה הנדרש לאכסון המלונאי המבוקש. יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני. תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי \ הסדרי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית- כחלק בלתי נפרד מההיתר. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
ב	עיצוב אדריכלי המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיתוו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.

4.2	תיירות
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד של מומחה לנגישות.</p>
4.3 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לתעסוקה זעירה, שאינה מהווה מטרד לסביבה, לצורך יצירת רחוב אמנים, כמו כן ישמש למשרדים ומסחר לבעלי מקצועות חפשיים וכד' לטובת תושבי הקיבוץ. בנוסף יותרו מבנים לשירות הקהילה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>בשטח זה לא יותרו שימושים המהווים מטרד לסביבה או מטרד לבית האבות הסמוך הן מבחינה ויזואלית ומטרדי רעש, והן מבחינה תברואתית. תנאי להיתר בשטח זה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר הינו אישור תכנית בינוי/ הסדרי תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית - כחלק בלתי נפרד מההיתר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 3	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	1	2	9.5	(2) 50	40	(1) 40			10	30	6000	101	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	9.5	(5) 72	40	(4) 65			800 מ"ר	5000 מ"ר	6000	103	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	9.5		20	20			5	(6) 15	3000	201	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	9.5		20	20			5	15	3000	201	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	3	12	(7) 128	40	70			15	55	6000	301	תירות	תירות



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	101	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
5	103	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(3) 5	201	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	201	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	301	תיירות	תיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי ששה"כ השטחים ישמרו.

(ג) תתאפשר גמישות לשינוי זכויות הבניה בין קומה לקומה אך לא מעבר לתכסית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 1650 מ"ר ל-50 חדרים למוסד שיקומי.

(2) עד 50 חדרים למוסד שיקומי.

(3) או לפי תשריט.

(4) סה"כ יותרו 5800 מ"ר..

(5) בתא שטח 103 יותרו 72 חדרים הכוללים- 144 מיטות ב-4 מחלקות סיעוד הכוללות 36 מיטות כל אחת או לחלופין מס' המיטות והחדרים יהא בהתאם להוראות והנחיות הגורמים הרגולטורים.

(6) יותרו שימושים נלווים למסחר בהיקף זכויות מרבי של 5 אחוזים מתוך סך הזכויות המותרות..

(7) 128 יח"א מתוך 200 יח"א ביישוב סה"כ.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.
6.2	קולטי שמש על הגג	א. בגגות המבנה יוצבו קולטים לאנרגיה סולרית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לאנרגיה סולרית כשהם צמודים לגג המשופע ו/או בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.5	שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	קבלת היתר למבנה ציבורי או דיור מיוחד, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.7	חשמל	א.. תנאי למתן היתר 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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2.0 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



חשמל	6.7
	<p>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' 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 פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
ניהול מי נגר	6.8
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.9
	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם -מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות</p>

שמיירה על עצים בוגרים	6.9
<p>ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>4. תחזוקת עצים ברחבי הרשות</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	



סביבה ונוף	6.10
<p>1. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>4. רחבות עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך</p>	



<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.10</p>
<p>שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>5. מגרשי חנייה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת מונה</p> <p>עצים סוככנים .</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.11</p>
<p>יבוצעו פתרונות אקוסטיקה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לבדיקות שיבוצעו בשטח על מנת למנוע מטרדי רעש לכיוון שכונת המגורים מכיוון דרום ולכוון בייס מצפון.</p> <p>יבוצעו פתרונות אקוסטיקה בהתייעצות עם יועץ אקוסטי ע"מ למנוע מטרדי רעש מאזורי התיירות למוסדות ציבור לבריאות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו שדרוג מט"ש נהריה כך שיהיה ערוך לקלוט את תוספת השפכים</p>	

6.15	תשתיות
	<p>וכך שיעמוד בדרישות החוק. 4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 5. תותר העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p>
6.16	הפקעות ו/או רישום
	<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור (תאי שטח 101,103) כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון יוחזרו לאגודה החקלאית גשר הזיו עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל. בכל מקרה תאי שטח אלה אינם להפקעה.</p>
6.17	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.18	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.19	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפני פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



הריסות ופינויים**6.20**

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע עד 50% מזכויות הבניה לתיירות	מיידי
2	ביצוע יתרת הזכויות לתיירות	אישור פרוגרמה לשימושי התיירות ע"י משרד התיירות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.

