

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0911628

תוספת קומות במפעל פלסאון במעגן מיכאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ מעגן מיכאל יוזם התכנית במטרה לאפשר תוספת שתי קומות למבנה קיים (שלוש קומות ביחס לתכנית המאושרת) של מפעל פלסאון במערב אזור התעשייה של הקיבוץ.
התכנית מוגשת כתכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62.א.א.(4) לחוק התכנון והבניה, בדבר גובה המבנים (הוספת קומות וגובה המבנה).



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות במפעל פלסאון במעגן מיכאל
1.1	מספר התכנית	303-0911628
1.2	שטח התכנית	13.662 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (א4)
	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

חוף הכרמל

קואורדינאטה X 192361

קואורדינאטה Y 718632

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה בצפון קיבוץ מעגן מיכאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעגן מיכאל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10970	מוסדר	חלק		10, 16

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון 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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/01/2010	1600	6052	תכנית זו משנה רק את גובה המבנה בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/9/י ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 9 / י
23/05/2013	4830	6596	תכנית זו משנה רק את גובה המבנה בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/9/י/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 9 / י / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 08 01/02/2021	אריאל פרוינד	01/02/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		12: 40 18/11/2020	אריאל פרוינד	18/11/2020	1	1: 1250	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



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
	פרטי			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6394187	04-6243600	housing@mm.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר נע מנשה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6394187	04-6243600	housing@mmm.org.il

(1) כתובת: דואר נע מנשה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	סוקר עצים	רות ארני	82346	ארני - אדריכלות נוף	יובלים	(1)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי הוראות בניה באזור התעשייה מעגן מיכאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי גובה המבנה (מספר קומות וגובה במטרים), בהתאם לסעיף 62.א.א.4. לחוק.

הוספת 3 קומות ביחס לתכנית המאושרת (שתי קומות ביחס למבנה הקיים) קביעת גובה המבנה על 21.5 מ' לעומת 18 מ' בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	13,662.76	100
סה"כ	13,662.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	13,662.76	100
סה"כ	13,662.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>בהתאם להוראות התכניות המאושרות על השטח : מיועד למבני ומפעלי תעשיה ומלאכה קיימים, להרחבת ופיתוח מפעלי התעשיה הקיימים, תחנת תדלוק פנימית (קיימת) שלא לצרכי הזולת, בתי מלאכה, מחסנים לרבות מחסן רעלים, מתקני תשתית הדרושים לקיום הפעילות התעשייתית הקיימת ושתורחב, לרבות מרכזים לוגיסטיים לצרכי תפעול המפעל הקיים בלבד, משרדים, מחסנים, חנות מפעל, אולמות תצוגה ושרותי רווחה לעובדים, שרותים ומתקנים הנדסיים, שטחי חניה וכד'.</p>
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
							מערב	מזרח	גודל מגרש כללי	
קדמי	5	21.5 (1)	75	104	14208 מ"ר	10	94	13662	1	תעשייה
אחורי	5									
צידו-שמאלי	4									
צידו-ימני	4									
מעל הכניסה הקובעת	5									

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. ניתן לנייד שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה כולל מעקה/מסתור על הגג ואינו כולל ארובות ומערכות טכניות לשרות התעשייה, על גג המבנה. אם התנאים התפעוליים יחייבו ארובה תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור, בתנאי שגובהה ועיצובה של הארובה יקבעו בבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

כל הוראות התכניות המאושרות ישארו בתוקפן ויחולו על תכנית זו, למעט אלו המשתנים מפורשות בתכנית זו.

6.2

הוראות בינוי

לפני הוצאת התרי בניה תוגש תכנית בינוי למתחם שלם*, שבו נמצא המבנה המבוקש לבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. אי עמידה בסעיף זה תהווה סטיה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (א) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תכנית הבינוי תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.3

הוראות פיתוח

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 ובה יתוארו: הבנינים הקיימים, העמדת הבנינים החדשים, דרכי גישה ודרכים פנימיות, הסדרי החניה, פיתוח גנני, העמדת מתקני פסולת ושילוט.
ב. תכנית הפיתוח תכלול את כל המתחם שבו ממוקם המבנה המבוקש, כפי שיקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.4

קווי בנין

בסמכות של הועדה המקומית להתיר בניה בתחום מגבלות קווי הבנין, כמפורט להלן:
1. שבילים, משטחים מרוצפים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם. משטח מרוצף יכול שרצפתו תהיה קשורה לרצפת הבנין וגובהו מפני הקרקע לא יעלה על 50 ס"מ.
2. מדרגות וכבשים בלתי מקורים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם.
3. גדרות עד לגובה 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר והסמוכים לגדר.
4. פירים, ארובות ותעלות איוורור למרתפים, לרבות "חצר אנגלית" וכן יציאת חירום ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' ובגובה שלא יעלה על הגובה המותר לגדרות.
5. מתקני אשפה לבנין, מזגנים וחיפוי אקוסטי להם, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ומתקני תשתית שונים ובלבד שאינם עולים על הגובה המותר לגדרות.
6. מערכות תשתית תת קרקעית כולל מכלי מים, גז בצובר ודלק לרבות מתקנים עיליים הקשורים בהן עד הגובה המותר לגדרות.
7. יסודות מבנה עד מפלס פני הקרקע.
8. מבנה חניה לרכב פרטי.
9. מצללה (פרגולה) כהגדרתה בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשכ"ט-1968.

6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

א. מגבלות לשימושים של תעשייה

1. איכות אויר

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטות מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TA LUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאיים).

2. שפכים

איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר, לדוגמא - שפכי תעשיה.
השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל.

3. ריח

לא יגרמו מטרדי ריח לסביבה.

4. רעש

מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).

5. חומרים מסוכנים

יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

ב. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעשיה או מתקן נלווה

1. עמידה בהוראות כל דין

לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעשיה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.

2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.5.ג. להלן ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.

איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 6.5.ג. להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.

3. חומרים מסוכנים - בקשה להיתר בניה להרחבת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.

ג. הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשיה או מתקן הנלווה לתעשיה
בקשה להיתר בניה למבנה תעשיה או למתקן נלווה לתעשיה תכלול בין היתר מידע והוראות בנושאים הבאים, תוך התייחסות למגבלות המפורטות בסעיף 6.5.א לעיל.

1. מידע כללי



קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה

6.5

א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה, שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל.
 אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
 ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
 ג. בניוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
 ד. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

2. מידע סביבתי

א. זיהום אויר - אמצעים להפחתת פליטה לאויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 6.5 א.1 לעיל.
 אמצעים למניעת ריחות.

ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורם למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.

ג. חומרים מסוכנים - בהתאם למסקנות סקר הסיכונים (כנדרש בסעיפים 4.א.6.5 ו-6.5 ב.3 לעיל), פירוט מיקומם, אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.

ד. רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.

ה. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים, לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

ו. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל.
 הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.

ז. מניעת זיהום מי תהום, קרקע ומים עיליים - תנאי להיתר בשטח התעשייה יהיה הצגת האמצעים למניעת זיהום מי תהום, קרקע ומים עיליים כנדרש בתמ"א 4/ב'34 באישור המשרד להגנת הסביבה.

ח. תנאי להיתר יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

חניה

6.6

מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת התרי הבניה.



6.7	ניהול מי נגר
	<p>באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
6.8	תשתיות
	<p>א. ביוב תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה בתחום התכנית יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ב. מים אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האיזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.</p> <p>ה. מיקלטים ומרחב מוגן כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. אנרגיה חלופית תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות כל המבנים בתחום תכנית זו.</p>
6.9	חשמל
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.9

חשמל

- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מ'
 ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
 ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
 ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
 ח. ארון רשת - 1 מ'
 ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

מציר הקו

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
 ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

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

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

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, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

חדרי טרנספורמציה

שטח חדר טרנספורמציה, ככל שידרש, יבנה כחלק מהמבנה העיקרי.

6.10

פסולת בניין

לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

6.10 פסולת בניין	
ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.	



6.11 מבנים חריגים	
מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף, גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו, באחד מהנושאים שלהלן, רשאית הועדה המקומית לאשרם בתנאי שהשימוש שנעשה תואם לתכנית המאושרת. עם אישור תכנית זו, תיערך רשימה של המבנים החורגים, בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה. להלן החריגות אותם רשאית הועדה המקומית לאשר: 1. קו בנין הקטן מהמותר. ניתן יהיה לאשר גם תוספת בניה בקומה שניה למבנה החורג, בתנאי שתוספת הבניה לא תחרוג מקווי הבניה הקיימים של המבנה הקיים. כל תוספת בניה אחרת, תהיה עפ"י קווי הבנין של תכנית זו. 2. גובה החורג מהמותר.	



6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 416 וזאת במילוי התנאים הבאים: א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהך ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).	

6.13 היטל השבחה	
היטל השבחה ישולם כחוק.	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.