

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת גישה לאזור התעשייה של הקיבוץ ללא מעבר דרך אזורי המגורים.
כמו כן, התכנית משנה במעט את התוואי של דרך מס' 3, כדי להתאימו לתכנון המפורט של הכביש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קבוצת שער הגולן - הסדרת התנועה באזור התעשייה

שם התכנית ומספר התכנית

214-0583872

מספר התכנית

117.079 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	עמק הירדן
קואורדינאטה X	256700
קואורדינאטה Y	732950

1.5.2 תיאור מקום

אזור הצפנוני של הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: שער הגולן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שער הגולן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15706	מוסדר	חלק		6-7, 12-15
15707	מוסדר	חלק	4	2-3, 5, 7, 22-24

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/01/2013	2596	6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18138 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לנספחי מים, ביוב, ניקוז ונוף של תכנית ג/18138	שינוי	ג/ 18138



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאסף בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאסף בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	25/06/2018	יעל רוזנפלד	24/06/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		21/01/2018	אליאסף בר	21/01/2018	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
	אחר			קבוץ שער הגולן	שער הגולן	(1)		04-6677398		merakez@ olan- gate.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ שער הגולן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאסף בר		אליאסף בר אדריכלים	תמרת	תמרת		04-6542786		office@eliasa ph.co.il
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199	עלי קשקוש	נחף		(1)	04-9984066	153-4-9984066	kashkoosh119 9@gmail.co m
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק		(2)	04-6041720	04-6041721	roads@yael- eng.co.il

(1) כתובת: כפר נחף ת.ד 3568 מיקוד 20137.

(2) כתובת: מפעלי העמק, מגדל העמק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הגישה המוטורית לאזור התעשייה של הישוב, שלא דרך אזורי המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הרחבת דרך ע"פ סעיף 62א(א)2 של חוק התכנון והבניה.

ב. הצרחת שטחים ע"פ סעיף 62א(א)1 של חוק התכנון והבניה.

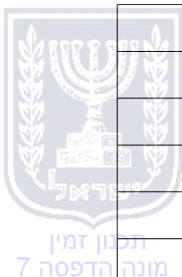
ג. קביעת שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין ע"פ 62א(א)7 של חוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4400, 4300, 4200, 4100, 4000
דרך מוצעת	5200, 5100, 5000
חניון	6000
קרקע חקלאית	7000
שטח פרטי פתוח	2400, 2300, 2200, 2100, 2000
תעשייה	1000



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעשייה	1000
דרך / מסילה לביטול	חניון	6000
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	2200
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	1000
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	7000
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2300
מבנה להריסה	תעשייה	1000

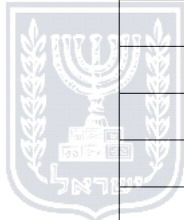
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,264	7.02
חניון	826	0.70
קרקע חקלאית	13,033	11.07
שטח פרטי פתוח	3,946	3.35
תעשייה	91,680	77.86
סה"כ	117,749	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,911.07	6.72
דרך מוצעת	2,160.68	1.83
חניון	826.68	0.70
קרקע חקלאית	11,226.03	9.53
שטח פרטי פתוח	3,946.46	3.35
תעשייה	91,680.66	77.86
סה"כ	117,751.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, סידורי פריקה והעמסה (רמפות), דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, אולמות תצוגה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשייה. משטחי אחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה, גידור ושילוט. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>הוראות כלליות - איכות הסביבה:</p> <p>כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.</p> <p>א. שפכים: איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשות מקומית (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה ובריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם הסניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.</p> <p>ב. פסולת גושית (מוצקת): הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.</p> <p>ג. רעש: בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות יזם התכנית.</p> <p>ד. איכות אוויר: תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או בתקני פליטה ישראלים.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים: כהגדרתם בחוק חומ"ס - 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.</p> <p>ו. פסולת רעילה: תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל ד"ן.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים מזהמים למי תיהום בתחום התכנית.</p>



4.1	תעשייה
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מתרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:</p> <p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקופר, מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט, משחטות, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור והחסנה של חומרי נפץ</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה ובריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או הקיימים.</p> <p>על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית המפורטת/ מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.</p> <p>ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לאזור המגורים בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חנייה בהתאם להנחיות ליצירת חיץ נופי ע"פ סעיף 6.11.</p> <p>במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית</p> <p>הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המיוצר, הליך הייצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. בשטח זה תאסר כל בניה למעט המותר ע"פ תכנית ג/21904 המאושרת למבנים חקלאיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 7000 בהוראות מיוחדות מותר יהיה לגדל גידולים אורגניים ללא ריסוסים ולהקים בתי גידול מרשת.</p>

4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	מיועד כשטח פתוח לא מבונה. העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התוויות שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה ומתקן הנדסי. מותרת הסדרה של מעבר רכב חרום.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת - המאושרת ע"פ תכנית. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, שבילים, דרך נופית, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. עם תכנון מפורט לכביש 759 לא יותרו שתי כניסות לאזור התעשייה. תוסדר כניסה אחת.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים: דרך מוצעת - המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, שבילים, דרך נופית, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. דרכים - אפשר שיסללו כדרכים משולבות.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.



4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	מגרש חנייה - מיועד לחניית כלי רכב ויותר בו שילוב גינון.
4.6.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגרי	מגרי	מגרי	מגרי	מגרי	מגרי	מגרי	מגרי
3	3	3	3	250				2,100, 2,000, 2,300, 2,200, 2,400	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
3	3	3	3	57100	5710	51390	91680	1000	תעשייה	תעשייה	

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:

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו. גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

גובה מקסימאלי - במבני תעשייה אינו כולל מגדלים וסילוסים. מסי' הקומות אינו כולל מגדלים תעשייתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים וביוב:

אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות לשביעת רצון מהנדס הרשות המקומית.

לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו בתום 7 שנים ממועד אישורה, אלה לאחר השלמת עבודות שדרוג מערכת הביוב בישוב, בהתאם למפורט בנספח הביוב של תכנית ג/18138.

הוועדה המקצועית למים וביוב של מחוז הצפון תהיה רשאית לאשר מתן היתרים על אף האמור, באם תהיה סבורה שהיתה הצדקה לעיכוב עבודות הביוב ובתנאים שיקעבו על ידה.

תנאים למתן היתר בניה ע"פ תכנית זו:

א. אישור תכנית מפורטת להספקת המים לישוב ע"י משרד הבריאות.

ב. הקמת מתקן טיפול אזורי - מט"ש "ביתניה" (שלב א'), לרבות מערך טיפול שלישוני.

ג. אישור הבקשה להיתר לני"הל, תותנה בין השאר, בביצוע עבודות מים וביוב הנדרשות לצורך

מתן פתרון למבנים חדשים בהתאם למפורט בנספח מים וביוב של תכנית ג/18138.

תתאפשר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב של תכנית ג/

18138, או ע"פ תכנית מאושרת ע"פ כל דין.

-ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעת רצון של מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- אשפה:

סידורי סילוק של האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח של התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או פחי אשפה

בשטח המגרש. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי

עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**חשמל**

1. 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 שימוש

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. תחנות השנאה הוראות בנושא חשמל:

מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל

בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או

המיועדים

למתקנים הנדסיים.

על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

ההשנאה

במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.

6.2

חשמל

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3.00 מ'.

קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 2.00 מ'.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 5.00 מ'.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ)? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 2.00 מ'.

קו חשמל מתח עליון עד 110-160 ק"ו ? מציר הקו 20.00 מ'.

קו חשמל מתח על עליון עד 400 ק"ו ? מציר הקו 35.00 מ'.

כבלי חשמל מתח נמוך ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 0.50 מ'.

כבלי חשמל מתח גבוה ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3.00 מ'.

כבלי חשמל מתח עליון ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן בתאום עם חברת חשמל

ארון רשת ? מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 1.00 מ'.

שנאי על עמוד 3.00 מ'

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 ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

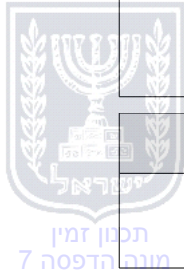
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל



6.2	חשמל	
	<p>תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מיינת 2006).</p>	
6.3	תקשורת	
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בבקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.4	איחוד וחלוקה	
	<p>חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	
6.5	הפקעות ו/או רישום	
	<p>- הפקעות: מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדתם בחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחרכו לרשות המקומית. יהיה ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור שלא יוחרכו, בכפוף לכל דין.</p> <p>- רישום: תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
6.6	חיזוק מבנים, תמ"א / 38	
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשה חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצאים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הססמים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות ביוב, מים, ניקוז וחשמל בתא השטח הרלוונטים ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית</p>	



<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>ובאופן שמערכת הביוב על כל מרכיביה תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. ג. לא תותר כל בניה או פיתוח בתחום רצועת התכנון של הדרך האזורית מס' 759.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ ההוראות של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.9 חניה</p>	<p>6.9</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדרגית, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר וע"פ תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם במימונו ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי במכותה שבד"ר, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.11 סביבה ונוף</p>	<p>6.11</p>
<p>א. רצועת חיץ נופי בין אזור התעשייה והחקלאי עם הנחיות מיוחדות, לאזורי המגורים : רצועה ויזואלית המשלבת קירות גדר דקורטיביים, סוללת עפר מגוננת, שדרת עצים המפרידה בין אזור התעשייה והחקלאי עם הנחיות מיוחדות לאזור המגורים בצד הצפוני של הקיבוץ. ב. רצועת חיץ בשולי הקיבוץ ליד הגדר הביטחונית : השארית השטח בצד הפנימי של הגדר, פתוח ויזואלית ע"י גינון המורכב ממדשאות ועצים הנטועים במרווחים גדולים. ג. גישת הרכב למפעל מכביש טבעתי היקפי של הקיבוץ.</p>	
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה סימון העצים הבוגרים ע"ג תשריט של פיתוח השטח. העצים יסומנו כ"עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" על העצים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודות היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידע שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	



6.12 שמירה על עצים בוגרים	
<p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מוגדר.</p> <p>5. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

6.13 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
<p>קבלת היתר בניה למבנים ציבוריים רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות, ע"פ תקנות התכנון והבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.14 פיקוד העורף	
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלה בהתאם לתקנות להתגוננות אזרחית.</p>	

6.15 שרותי כבאות	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.16 הריסות ופינויים	
<p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והוועדה המקומית לתכנון ובניה לעת מתן אישורה הסופי של התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

