

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0728642

שינוי בקו בניין באזור תעשייה קלה ומלאכה גוש 19730 חלקה 46-שעב

צפון

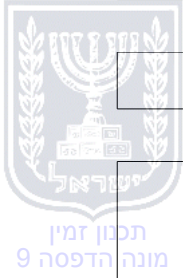
מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

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

תוכנית זו מגדירה מחדש קווי בניין בחלקה 46 בגוש 19730 ביעוד תעשייה אשר נקבעו בתוכנית ג/15565.
- שינוי בקווי בניין.
- ביטול סעיף 3.1.9.10 וקביעת קווי בניין ע"פ טבלה 5.
- הגדלת זכויות בניה עיקריים מ- 100% ל- 140%.
- תוספת שטחי שירות.
- הגדלת גובה בניין מ-10 מ' 20 מ'.
- הגדלת מס' קומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
- הוספת הנחיות סביבתיות ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקו בניין באזור תעשייה קלה ומלאכה גוש 19730

חלקה 46-שעב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

263-0728642

מספר התכנית

12.366 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|------------|
| מרחב תכנון מקומי | שפלת הגליל |
| קואורדינאטה X | 223217 |
| קואורדינאטה Y | 755141 |

1.5.2 תיאור מקום

בצמוד לכביש הכניסה לתוך הישוב שעב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שעב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19730 | מוסדר | חלק | 46 | |

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 28/04/2010 | 2762 | 6080 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15565 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 15565 |
| 01/07/1982 | 2402 | 2831 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 1933 בתחומה של תוכנית זו. | החלפה | ג/ 1933 |
| 28/01/1993 | 1351 | 4079 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 6769 בתחומה של תוכנית זו. | החלפה | ג/ 6769 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | זבידאת אסמהאן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | זבידאת אסמהאן | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 14: 01 15/06/2019 | זבידאת אסמהאן | 16/02/2019 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | וועדה מקומית תמרה | תמרה | (1) | | 04-9868671 | 04-9868672 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 377.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | וועדה מקומית תמרה | תמרה | (1) | | 04-9868671 | 04-9868672 | |

(1) כתובת: ת.ד 377.

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) | | 03-9533333 | 02-5456136 | a- tzafon@land.gov.il |

(1) כתובת: רח' החרמון 2 מלון פלאזה ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-------------|--------|--------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מהנדסת | עורך ראשי | זבידאת אסמהאן | 1990640 | רואק להנדסה | סחינין | סחינין | (1) | 04-6748826 | 04-6748825 | asmahan80@ gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|---|------|------|-----|------------|-----|---------------------|
| מודד | מודד | גודת דאהר | 838 | ג. דאהר מדידות הנדסה ובנייה בע"מ. | ירכא | (2) | | 04-9966853 | | eng@g- deher.com |

(1) כתובת : ת.ד 5206.

(2) כתובת : ירכא ת.ד 1124.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקטנת קווי בניין והגדלת זכויות בנייה באזור תעשייה שעב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות וזכויות בנייה ליעוד תעשייה קלה למלאכה.
- הוספת הנחיות סביבתיות ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 200 |
| דרך מאושרת | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-------------------|----------------|
| להריסה | דרך מאושרת | 100 |
| להריסה | תעשייה קלה ומלאכה | 200 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------------|------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 447.73 | 3.62 |
| שטח מלאכה ותעשייה זעירה | 11,918.81 | 96.38 |
| סה"כ | 12,366.54 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 447.73 | 3.62 |
| תעשייה קלה ומלאכה | 11,918.76 | 96.38 |
| סה"כ | 12,366.49 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | תעשיה קלה ומלאכה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בתי מלאכה למיניהם, כולל מסחר, מסעדות, משרדים, אחסנה, חנויות המפעל ותצוגה, להוציא תעשייה מזיקה. ישמש לעיבוד תוצרת חקלאית, מוסכים, נגריות ומסגריות. לא יותרו שימושי תעסוקה היוצרים זיהום אוויר, רעש, כגון: עיבוד שיש ואבן. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות מטעם המשרד לאיכות הסביבה:</p> <p>- לא יותר איכלוס המבנים בתעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה. יותרו תעשיות זעירות הנכללות בהגדרת בתי מלאכה ותעסוקה כגון, נגריות, מסגריות, מוסכים, בתי אריזה לחומרים לא מסוכנים וכיו"ב.</p> <p>- בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</p> <p>- איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ובריאות ומפגעים חזותיים. המתקנים אצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.</p> <p>- פסולת רעילה תסולק באחריות בעל העסק לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הוראה של הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p> <p>- איכלוס מבנה להשכרה יעשה אך ורק באישור מראש של הרשות הסביבתית שבתחום התכנית ושל משרד להגנת הסביבה.</p> <p>- בקשה להיתר בניה למבנה תעבור לאישור הרשות הסביבתית שבתחום התכנית ושל המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- הוצאת היתרי בניה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת בתחום התכנית. לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לתושבים, לסביבה ולאקוויפר</p> <p>- תנאי להיתר בנייה יש לחייב גינון וצמחייה גבוהה בגבולות המתחם.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל לתשתיות תת קרקעיות או עיליות לא תותר בניה למעט תחנות הסעה לתחבורה ציבורית ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|---------|-------|------|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מגרת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי |
| | | | | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | |
| 4 | | 3 (4) | 3 (4) | 3 (4) | 2 (2) | 4 | 20 (3) | 50 | 320 | 160 (2) | 20 (1) | 140 (1) | 400 | 200 | תעשייה קלה ומלאכה | תעשייה קלה ומלאכה | |

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:

* גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השניים.

**עד 20% משטח הבנייה ליעוד תעשייה קלה ומלאכה ישמשו למסחר המשרת אזור התעשייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במגרשים מעל 2 דונם סה"כ שטח הבנייה מעל הכניסה הקובעת 200% ב- 5 קומות בתנאי שתבנה חניה תת קרקעית שתכיל לפחות 75% מפתרונות החניה הנדרשת.

(2) שטחי שירות בשתי קומות תת קרקעיות לטובת חניה ומתקנים טכניים של המבנה.

(3) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) בנייה בתת הקרקע תותר עד אפס בקווי בניין ציידים ואחורי.

6. הוראות נוספות

| 6.1 | סביבה ונוף |
|---|------------|
| <p>הוראות נופיות הנחיות כלליות לעבודות פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים. - יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה. - לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית, תוך כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור. - יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית. - יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. - שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצעו עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות. - עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית ולאחר אישור מראש. - יינתן דגש מיוחד לשיקום עבודות הפיתוח של כביש הגישה לשוב ולמניעת מפגעים ויזואליים בקו המגע בין השטח החקלאי המיוחד וכביש הגישה לשוב. <p>הנחיות לפיתוח מגרשים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. - במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות/ מסלעות/גדרות שבגבול המגרש. - תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. - בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו תמיכות. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקייה. | |
| 6.2 | עתיקות |
| <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> | |



| | עתיקות | 6.2 |
|--|--|-----|
| | <p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p> | |



| | חניה | 6.3 |
|--|--|-----|
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות ולתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> | |

| | חשמל | 6.4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|----------------------------|----------|--------------------------------|---------|---------------------------------|---------|--|---------|--|---------|------------------------------------|----------|----------------------------------|----------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|------------------------|----------------------|-------------|---------|------------------|---------|--|
| | <p>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 שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <table border="1" data-bbox="199 1411 1262 2016"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים</p> | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.00 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה | 5.00 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) | 2.00 מ' | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.00 מ' | ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו | 35.00 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.50 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3.00 מ' | ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל | י. ארון רשת | 1.00 מ' | יא. שנאי על עמוד | 3.00 מ' | |
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה | 5.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) | 2.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו | 35.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.50 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| י. ארון רשת | 1.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| יא. שנאי על עמוד | 3.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|-----|--|
| 6.4 | חשמל |
| | <p>מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל מונח הדפסה 9 מונח זמין תכנון 9</p> <p>במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |
| 6.5 | ניהול מי נגר |
| | <p>- 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>- מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון אספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל חילוון ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>- תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> |
| 6.6 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.</p> |
| 6.7 | פסולת בניין |
| | <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות התוכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> |
| 6.8 | פיקוד העורף |
| | <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> |

| | |
|------------|---|
| 6.9 | שרותי כבאות |
| | קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. |

| | |
|-------------|---|
| 6.10 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>- תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט/ תכנית חלוקה למגרשים של כל המתחם. במקרה של חלוקה שיוצרת מגרשים שלא נשענים על הדרכים המאושרות, יש לאשר גם נספח תנועה שיראה את מערכת הדרכים הפנימיות במתחם כולה שתוטמענה בתשריט/ תוכנית חלוקה.</p> <p>נספח התנועה יערך ע"י יועץ תחבורה.</p> <p>- בשלב התכנון המפורט יש להימנע מלמקם קווי ביוב ראשיים או פעילויות מזהמת אחרת בפניה הצפון מזרחית בתכנית.</p> <p>אסורה כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חומר בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | תשתיות |
| | <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על - ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>- תנאי לקבלת היתרי בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.12 | מבנים קיימים |
| | <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>-על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים.</p> <p>-כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם לפרק ז' לחוק תכנון והבנייה.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.13 | היטל השבחה |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה |

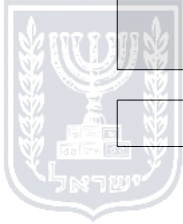
| | |
|-------------|--|
| 6.14 | הריסות ופינויים |
| | הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו. במבנים החודרים לתחום דרך ומסומנים להריסה, רק החלק החודר צריך לההרס. |

| | |
|-----------|---------------------|
| 7. | ביצוע התכנית |
|-----------|---------------------|

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע מייד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9