

מחוז חיפה  
נפת חדרה

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מפורטת מקומית הנקרא:

"תכנית מפורטת ש/ 934 - מתחם מגורים מגור אור עקיבא"  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
10-01-2010  
כ ת ק ב ל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

שם הישוב: אור עקיבא

היוזם:

חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ  
רח' מנחם בגין 23 ת"א, טל: 03-5604433, פקס: 03-5604433

חברת אמות השקעות בע"מ  
רח' ז'בוטינסקי 7 ר"ג, טל: 03-5760505, פקס: 03-5760506

המתכנן:

ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
תובל 11 רמת - גן 52522, טל: 03-6123040, פקס: 03-6123050

תאריך עדכון: 27 ביולי, 2010

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון  
ש/ 934 תכנית אור-עקיבא  
הומלצה לאישור  
בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
תאריך 4-1-11  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_  
מנהלס הועדה \_\_\_\_\_  
משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה/תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 934/ש  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 21.7.09 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון  
ש/ 934 תכנית אור-עקיבא  
הומלצה להפקדה  
בישיבה מס' 545 מיום 6-1-03  
תאריך 4-1-11  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_  
מנהלס הועדה \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנות מס. 934/ש  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5924  
מיום 03-03-09 עמוד 2620

1. **שם וחלות:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ש/ 934 – "מתחם מגורים מגור אור עקיבא"  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. **יחס לתכניות אחרות**  
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/556 על תיקוניה ולתכניות ש/304א', ש/247 ו-ג/926. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לכל תכנית אחרת, יגבר האמור בתכנית זו.
3. **המקום:**  
תכנית זו חלה על השטח הנמצא במזרח אור עקיבא:  
מדרום - רחוב שידלובסקי.  
מצפון - רחוב הרב קוק  
ממזרח - רחוב קופלוביץ  
ממערב - חלקות 44, 48, 49 בגוש 10646
4. **שטח התכנית:**  
75.791 דונם (עפ"י מדידה גרפית ממוחשבת וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
5. **הקרקע הכלולה בתכנית**  
תכנית זו חלה על השטחים הרשומים הבאים:-  
גוש: 10646 חלקות: 17, 18, 19, 20, 45, 46, 188 ח. חלקות: 14, 26, 171, 180, 181  
גוש: 10199 ח. חלקות: 6, 7, 70  
גוש: 10629 ח. חלקה: 9  
גוש: 12673 ח. חלקה: 131
6. **יוזמי התכנית:**  
חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ - רח' מנחם בגין 23 ת"א,  
טל: 03-5604433, פקס: 03-5604434  
חברת אמות השקעות בע"מ - רח' זיבוטינסקי 7 ר"ג, טל: 03-5760505, פקס: 03-5760506
7. **בעלי הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל  
חברת אורן השקעות (א.א.א) בע"מ  
חברת מבני תעשיה בע"מ  
חברת אמות השקעות בע"מ  
מועצה מקומית אור-עקיבא  
קרן קיסריה  
אחרים
8. **עורך התכנית:**  
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים בע"מ  
תובל 11 רמת גן, 52522, טל: 03-6123040 פקס: 03-6123050
9. **מסמכי התכנית:**  
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, 1:2500 (להלן "התשריט").  
ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500.  
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500.  
ה. נספח התחבורה הוא מנחה בלבד אך מחייב בנושאים הבאים: כניסות ויציאות למגרשים וכמות החניות הציבוריות בתוך המגרשים.  
ו. טבלאות הקצאה ואיזון.  
ז. נספח ביוב וניקוז בקני"מ 1:1250.  
ח. נספח נופי מנחה בקני"מ 1:1250.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## 10. מטרות התכנית :

- א. הקמת שכונת מגורים בת 384 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 11.3 יח"ד לדונם בשטח התכנית.
- ב. איחוד וחלוקה של מגרשים שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. קביעת מערכת דרכים כולל הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף וקביעת מערך דרכים חדש.
- ד. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג', לשטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשבילים ולדרכים.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל שלבי ביצוע, קביעת הוראות בנושאים סביבתיים ותנאים למתן היתרי בניה.

## 11. שימוש בקרקע ובבניינים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 12 ואילך.

## 12. רשימת התכליות לפי האזורים :

- א. אזור מגורים א'  
מבני מגורים צמודי קרקע בצפיפות ממוצעת של 2.5 יח"ד לדונם ב-2 קומות. מס' יחה"ד בכל מגרש מפורט בטבלה בסעיף 15.
- ב. אזור מגורים ב'  
מיועד למבני מגורים טוריים גן-גג בצפיפות של עד 9 יח"ד לדונם ב-4 קומות
- ג. אזור מגורים ג'  
מיועד למבני מגורים בצפיפות של עד 15 יח"ד לדונם בגובה של עד 11 קומות מעל קומת קרקע + גג.
- ד. שטח לבנייני ציבור  
מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 , כפי שתקבע הרשות המקומית.
- ה. שטח ציבורי פתוח  
מיועד לגינון, אזור מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומערכות תשתית תת קרקעית. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בשטח זה.  
במגרש 302 תותר התקנת סככה לתחנת האוטובוס בסמוך לתחנה הנמצאת ברח' שידלובסקי.
- ו. שבילים להולכי רגל  
מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא מעבר כלי רכב למעט רכב חירום, מעבר תשתיות וניקוז מי גשם.
- ז. דרך  
כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. הדרכים ישמשו לתנועת כלי-רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם. תחול חובת נטיעת עצים בתחום הדרכים הציבוריות.
- ח. דרך משולבת  
רחוב לשימוש משולב של כלי רכב והולכי רגל, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.  
הדרכים המשולבות ישמשו לתנועת כלי-רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם. תחול חובת נטיעת עצים בתחום הדרכים הציבוריות.

## 13. הפקעה ורישום :

השטחים לצרכי ציבור הכלולים בשטח לאיחוד וחלוקה ירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להקצאות שבטבלאות האיוון. השטחים שאינם בתחום השטח לאיחוד וחלוקה והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות החוק.

## 14. איחוד וחלוקה ורישום :

- א. גבולות חלקות רשומות (וגבולות גושים רשומים) שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו, יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות חלקות וגבולות האזורים המוצעים בתכנית זו, ויוקצו לבעליהם עפ"י האמור בטבלאות האיוון המצורפות לתכנית זו.
- ב. טבלת האיוון וההקצאות כוללת גם את השטחים לצרכי ציבור המיועדים להרשם ע"ש הרשות המקומית.

קווי בנין	מס' יח"ד (4)	שטחי בניה במ"ר		מספר קומות מרבי (4)	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש	האזור	
		שטח שרות						שטח עיקרי
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע					
ק	א	צ						
כמסומן בתשריט	2	100	50	300	+2 קומת מרתף חלקית	629	6	מגורים א'
	2	100	50	300		837	7	
	1	50	25	150		467	8	
	1	50	25	150		501	9	
	2	100	50	300		674	10	
	2	100	50	300		869	11	
	<b>10</b>	<b>500</b>	<b>250</b>	<b>1500</b>	<b>---</b>	<b>3,977</b>	<b>סה"כ</b>	
	6	---	252	720	3	1000	111	מגורים ב'
	24	---	(1) 1,008	2,880	4	2,600	112	
	24	---	(1) 1,008	2,880		2,475	113	
	24	---	(1) 1,008	2,880		2,557	114	
	24	---	(1) 1,008	2,880		2,580	115	
	12	---	(1) 504	1,440		1,343	116	
	<b>114</b>	<b>---</b>	<b>4,788</b>	<b>13,680</b>	<b>---</b>	<b>12,555</b>	<b>סה"כ</b>	
	24	---	(2) 1,056	(3) 2,640	5 + ק + קומת גג חלקית	1,995	101	מגורים ג'
	24	---	(2) 1,056	(3) 2,640		1,905	102	
	24	---	(2) 1,056	(3) 2,640		1,916	103	
	24	---	(2) 1,056	(3) 2,640		1,893	104	
	41	---	(2) 1,804	(3) 4,510	11 + ק + קומת גג חלקית	2,371	105	
	41	---	(2) 1,804	(3) 4,510		2,341	106	
	41	---	(2) 1,804	(3) 4,510		2,409	107	
	41	---	(2) 1,804	(3) 4,510		2,412	108	
	<b>260</b>	<b>---</b>	<b>11,440</b>	<b>28,600</b>	<b>---</b>	<b>17,242</b>	<b>סה"כ</b>	
	---	---	1,500	5,000	3	5,564	201	מבני ציבור
	---	---	195	650	2	981	202	
	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>1,695</b>	<b>5,650</b>	<b>---</b>	<b>6,545</b>	<b>סה"כ</b>	
<b>384</b>	<b>500</b>	<b>18,173</b>	<b>49,430</b>					

הערות:

- (1) במגורים ב', מתוך סך כל שטחי השרות, תחול חובת התקנת מחסנים בשטח מינימלי של 6 מ"ר בעבור דירות הגן. בנוסף, תנתן עדיפות לתכנון מחסנים בעבור יתר יח"ד בבניין.
- (2) במגורים ג', תחול חובת הקמת מחסן בגודל מינימלי של 6 מ"ר בקומת הקרקע או בקומות המגורים. לא יותרו מחסנים פנים דירתיים.
- (3) במגורים ג', שטח עיקרי לדירה בת 4 חדרים לא יפחת מ-80 מ"ר.
- (4) לא תותר תוספת קומות ותוספת יח"ד וכן תחול חובת דרוג המבנים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

## 16. הוראות מחייבות לבינוי ובנייה

- א. במגורים ב', חלק משטח המגרש במפלס הקרקע שבחזית הראשית ישאר כשטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
- ב. תחול חובת התקנת מעלית לכל בניין במגורים ב' ו-ג'.
- ג. באזור מגורים ג', תותר הקמת דירות גג. יותרו דירות גן ו/או יחיד בקומת הקרקע בחלק מתכנית המבנה ולא בכל קומת הקרקע. חלק מקומת הקרקע תשמש לצרכים משותפים של כלל דיירי הבניין.
- ד. במגורים ב' תחול חובת הקמת מחסן בגודל מינימלי של 6 מ"ר עבור הדירות שבקומת הקרקע, ותיתן עדיפות לתכנון מחסנים עבור דירות נוספות בבניין.
- ה. כל המבנים שבתכנית יבנו עם ציפוי חיצוני מאבן בעיבוד תלטיש או אבן נסורה, בהתאם לאישור מהנדס העיר. שטח החזית לציפוי/בניה באבן לא יפחת מ-70%.
- ו. היתרי הבניה למגורים יכללו מיקום עתידי למזגנים ולמסתורי כביסה.
- ז. מיקום חדרי האשפה יתואם עם עיריית אור-עקיבא.

## 17. תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע:

- א. תנאי לכל עבודת פיתוח או היתר בניה בכל שטח התכנית, כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתר בניה לתשתיות בתחום התכנית יהיה:
  - (1) ביצוע סקר קרקע מקיף, טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או חומרים מסוכנים בהתאם "לנוהל ביצוע סקר קרקע לאיתור נוכחות מזהמים אוגוסט 2001" ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה המעודכנות מעת לעת.
  - (2) ביצוע סקר למי תהום עפ"י הנחיות נציבות המים.
  - (3) ביצוע דיגום מי תהום במתחם באמצעות 4 קידוחי גיאופורב למתכות כבדות וחומרים נדיפים. הקידוחים יתבצעו יחד עם סקר הקרקע הנרחב שיערך בתכנית.
- ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה:
  - (1) הריסת ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט בתחום דרך מספר 14, יעשה עפ"י כל דין, ובהתאם למפורט בסעיף 17 ג'. כל זאת על מנת לחבר את השכונה עם רחוב חללי דקר הנמצא מעבר לתכנית.
  - (2) אישור המשרד לאיכה"ס לעמידת מפעל ורדינון בתקני פליטה הנדרשים ממנו (בתנאים לרשיון עסק) ועמידה בערכים הסביבתיים (איכות האויר) בגבול שטחו, ערכים ומזהמים המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) – 1992.
  - (3) אישור המשרד להגנת הסביבה להשלמת הטיפול/פינוי בקרקעות מזוהמות בכל תחום התכנית.
  - (4) ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל אחד ממתחמי הפיתוח (המסומנים בנספח הבינוי והמפורטים בסעיף 18) על אף האמור בסעיף 17 ב(3) בתנאי שהושלם הטיפול בקרקע בתחום אותו מתחם עפ"י ההנחיות שבסעיף 17 א ויתקבל אישור של המשרד להגנת הסביבה.
  - (5) אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית שתכלול את כל התשתיות לרבות ניקוז, תיעול, תאורת רחוב, צנרת מים, ביוב, כבישים, חשמל תת-קרקעי עוד.
  - (6) רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה.
  - (7) אישור תשריטי החלוקה עפ"י הוראות החוק.
  - (8) הבטחת ביצוע התשתיות הנדרשות.
- ג. הוראות לגבי הריסת המבנה אשר בתחום דרך מס' 14:
  - (1) בהיתר להריסת המבנה בטרם ביצוע הדרך, יובטחו האמצעים ההנדסיים והקונסטרוקטיביים למניעת פגיעה בחלק הבית הקיים בחלקה 190.
  - (2) תחול חובת ביצוע גימור מלא ואסתטי של החזית כלפי הדרך של המבנה, שנשאר בחלקה 190, ובהיתר ההריסה למבנה בתחום הדרך יוצגו פרטי חומרי הגמר ואמצעי הטיפול בחזית הנ"ל.

## 18. שלבי ביצוע:

- א. התכנית תחולק ל – 3 מתחמי ביצוע ע"פ המסומן בנספח הבינוי :
- שלב א' - הוצאת היתרי בניה ל-300 יח"ד במגרשי המגורים: 101-108, 111, 112, 6-11. תנאי להיתרי בניה למגרשים הנ"ל יהיה הגשת היתר בניה לגן הילדים שבמגרש 202, ותכנון השצ"פים והשבילים שבמגרשים 301, 302, 303, 306, 307, 308. וכן, כל הדרכים והתשתיות שבאזור מתחם זה ע"פ המסומן בנספח הבינוי כמתחם א'.
- תנאי לטופס 4 למגרשים 101-104 יהיה פיתוח שצ"פ 302 .
- תנאי לטופס 4 למגרשים 105-108 יהיה פיתוח שצ"פ 301 .
- תנאי לטופס 4 למגרשים 101-108 יהיה ביצוע השבילים הגובלים במגרשים, הדרכים המובילות והתשתיות.
- שלב ב' - הוצאת היתרי בניה ל-12 יח"ד במגרש המגורים 116. תנאי להיתרי בניה לשלב זה יהיה תכנון כל הדרכים והתשתיות שבאזור מתחם זה ע"פ המסומן בנספח הבינוי כמתחם ב'.
- תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע הדרכים והתשתיות.
- שלב ג' - הוצאת היתרי בניה ל-72 יח"ד במגרשים 113-115. תנאי להיתרי בניה לשלב זה יהיה פיתוח השצ"פ והשביל במגרשים 304, 305. וכן, פיתוח צומת הרחובות הרב-קוק והעצמאות.
- תנאי לקבלת טופס 4 יהיה שיפוץ ביה"כ שבמגרש 201 וכן ביצוע הדרכים והתשתיות שבאזור מתחם זה ע"פ המסומן בנספח הבינוי כמתחם ג', ופיתוח השצ"פים והשבילים.
- ב. בניה בתחום מגרשים 201-202 יכולה להתבצע באופן מיידי ובכל עת ואינה תלויה בשלבי הביצוע המפורטים בסעיף א'.
- ג. ניתן יהיה להקדים שלבי ביצוע בתנאי עמידה בכלל הוראות התכנית.

## 19. חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה המפורט להלן :
- תקן החניה למגורים ב' ו- ג' לא יקטן מ- 1.4 ליחידת דיור בשטח כלשהו + 0.3 חניות לאורחים. במגורים א' תקן החניה יהיה 2:1.
- ד. בתחום המגרשים יהיו מגרשי חניה מגוננים.
- ה. החניות הציבוריות במגרשי המגורים המסומנות בנספח התנועה, לא יהיו ניתנות להצמדה לדירות המגורים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ו. מסוף ההסעות במגרש 201 (ביה"ס) יהיה בחזית רח' הרב קוק ויתוכנן תוך התחשבות במבנה הקיים.

## 20. ניקוז משמר נגר:

- א. בשטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- 1) במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - 2) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - 3) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - 4) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - 5) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים  
ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים  
של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
ג. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים  
מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

#### **21. תנאים לאכלוס הבניינים:**

- א. ביצוע או הבטחת ביצוע מבנה גן הילדים וכאמור בסעיף 18 יהיה תנאי לאישור איכלוס.
- ב. ביצוע הדרך המוצעת כמפורט בסעיף 17(ב1) במלואה.
- ג. ביצוע התנאים שנקבעו לטופס 4 בסעיף 18 לענין ביצוע שצ"פים, דרכים, שבילים ותשתיות, בכל שלב ושלב לגופו של ענין.

#### **22. הוראות בדבר בניינים ושימושים חורגים:**

- א. מיום אישור התכנית כחוק יותר המשך השימושים לתעשייה ולמלאכה כשימושים חורגים לתקופה מירבית של עד שלוש שנים. עד לסיום תקופה זו יפסקו השימושים החורגים והמבנים יסולקו ויפנוו.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להפסיק שימוש חורג לפני תום התקופה המרבית בהתאם להוראות סעיף 184 לחוק.

#### **23. הוראות בדבר פינוי פסולת:**

- א. פסולת יבשה תנוהל בהתאם למפורט בתכנית האב לפסולת יבשה במחוז חיפה.  
(1) לא יאושר היתר אלא עפ"י הנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
  - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר
  - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
  - 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.
- (2) היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- (3) בהיתר הבניה יש להציג איזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון יש לפעול כלהלן:
  - עודפי חציבה יועברו למילוי בפוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  - יעשה מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים או באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
  - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- (4) עבודות שאינן טעונות היתר – נוהל כאמור בסעיף 23. א לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
- ב. הוראות לגבי פסולת אסבסט:
  - (1) לפני כל תחילת עבודה בשטח עם מוצרי אסבסט ואסבסט-צמנט יש להגיש בקשה להיתר עבודה ע"י קבלן מורשה לאישור הועדה הטכנית לאבק מזיק, בהתאם לתקנות בטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובריאות הציבור והעובדים באבק מזיק).
  - (2) פינוי אסבסט יועבר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה וע"פ הנחיותיו.

- א. 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.
- ב. תחנות השנאה – מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. על אף האמור לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל –  
 (1) לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

- (2) 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 החשמל.
- (3) במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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.
- (4) 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 העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



ד. יותרו חדרי טרנספורמציה במגרשים המיועדים לבניה – במבנה נפרד במגרש או בתוך המבנים. חדרי הטרנספורמציה יתוכננו וישולבו בתכנית הפיתוח והבינוי של המגרש. חומרי גמר – מבני הטרנספורמציה יחופו בחומר בעל אופי הדומה לחיפוי המבנים או לאלה של הקירות/גדרות. נוף וצמחיה - לתכניות לביצוע של תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות נוף ואלמטים להסתרה. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח יעשה בד בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה. תחנת הטרנספורמציה חייבת לכלול שטח שיאפשר אליה גישה לרכב כבד ולאנשים. כמו כן, מצדדי התחנה ישמר מעבר ברוחב 1 מ' לפחות לצרכי תחזוקת התחנה ולמניעת גידולי צמחיה אשר יכולים לפגוע באוורור התחנה.

**25. הערות:**  
קיים כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית מטעם היזם.

יוזם התוכנית:

~~מנהל פרויקט~~  
~~התוכנית~~  
13.10.2010

עורך התוכנית:

אמנת השקעות בע"מ  
אורך השקעות (א.א.א.) בע"מ  
ח.צ. 520033846

בעל הקרקע:

ועדה מקומית:

\_\_\_\_\_

ועדה מחוזית:

\_\_\_\_\_