

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0110882

מפעל מזון ניר עציון

חיפה

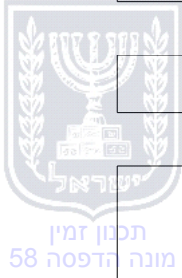
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

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

התכנית מסדירה את גבולות מפעל המזון בדרך של החלפת שטחים בין אזור חקלאי במשבצת ניר עציון לאזור ביעוד תעשייה המיועד למפעל מזון בהתאם לבינוי קיים .
שינוי פריסת יעודי הקרקע מקטינה את הפגיעה בשטח הטבעי מצפון תוך שימוש בשטח מופר .
התכנית גם קובעת הנחיות סביבתיות הנוגעות לענין איכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מפעל מזון ניר עציון

מספר התכנית 303-0110882

1.2 שטח התכנית 16.770 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	197754
קואורדינאטה Y	734193

1.5.2 תיאור מקום

מפעל ארוחות ניר עציון על דרך 7111

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: ניר עציון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר עציון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11944	מוסדר	חלק		75
11945	מוסדר	חלק		61, 63-64
11960	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
11948	11945

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ב	משח/ 1 /4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
04/07/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 4
24/06/1991	2907	3894	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 126/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 126/ ב
09/09/1990	3835	3798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 1/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 1/ 4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניות מנחה	12: 44 23/02/2016	דנק עמוס	18/02/2016	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		06: 45 08/08/2018	רחל שלם	29/03/2018	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



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
חוכר	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מפעל ארוחות ניר עציון (שותפות מוגבלת)	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	
חוכר	אחר			ניר עציון מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל (1)			04-8136215		
בעל זיכיון	בעל זיכיון		מפעל ארוחות ניר עציון (שותפות מוגבלת)	ניר עציון	ניר עציון		04-9845444	04-9845400	

(1) כתובת: עין כרמל רח' עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15 ב	04-8630855	04-8645537	

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ShimonaA@kkl.org.il		02-6707417	17	הקרן הקיימת (1)	ירושלים	קרן קיימת לישראל בע"מ			בעלי הקרקע	בעלים
	04-9845400	04-9845444		ניר עציון	ניר עציון	מפעל ארוחות ניר עציון (שותפות מוגבלת)			חוכר	חוכר
	04-9845400	04-9845444		ניר עציון	ניר עציון	ניר עציון מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ			חוכר	חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל בע"מ (1) כתובת: ת.ד. 7283.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rachel1shalem@gmail.com	07-4703788	04-6396837	32	הבונים	הבונים		27756	רחל שלם	עורך ראשי	אדריכלית
amosd@012.net.il	04-8207942	04-8207944		(1)	חיפה		2179	עמוס דנק	יועץ תחבורה	מהנדס
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	04-8420528	17 א	הגדוד העברי (2)	חיפה		583	בני שפירא	מודד	מודד

(1) כתובת: ת.ד. 3280.

(2) כתובת: קריית חיים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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 גבולות מתחם מפעל המזון בדרך של איחוד וחלוקה מחדש בין שטח חקלאי לשטח המיועד לתעשייה שינוי וקביעת קווי בנין ושינוי בגובה המבנה

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 58

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק.
2. הוראות התכנית יהיו עפ"י הוראות חכ/126 ב למעט מה שתכנית זו משנה.
3. אחוז בנייה מירבי יהיה 60% מהשטח המיועד למפעל בכל הקומות יחד. שטחי הבניה המותרים יתחלקו בין שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם לטבלה מס' 5.
4. מספר הקומות יהיה עד 3 קומות ובכל מקרה הנקודה הגבוהה ביותר של המבנה לא כולל ארובות לא תעלה על מפלס 58 מ' מעל פני הים (שינוי בגובה המבנה).
5. גובה המבנה לא יעלה על 13 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעיים.
6. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט .
7. כל פיתוח ובינוי באזור מסדרון החשמל המסומן בתכנית בהתאם לתכנית משח/4 יהיה באישור חברת החשמל.
8. קביעת הנחיות סביבתיות

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	תעשייה	1
קרקע חקלאית	3, 2	בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	3, 2
		בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1
		גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	2
		גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	1
		להריסה	תעשייה	1
		מבנה להריסה 2	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	2,802.4	16.71
תעשייה	13,968.04	83.29
סה"כ	16,770.44	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	2,802.44	16.71
תעשייה	13,968	83.29
סה"כ	16,770.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים מפעל להכנת ארוחות (בהתאם לתכנית חכ/126ב')
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום
ב	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית חכ/126 ב למעט מה שתכנית זו משנה. פיתוח ובינוי, היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול: 1. חתכים טופוגרפיים שיציגו השתלבות המבנה בטופוגרפיה המקומית והמרוחקת. 2. תשריט הבינוי יכלול את היעוד המדויק של כל חלקי המבנה: אולמות עבודה, מנהלה, מעבדה וכ"י. 3. פיתוח החצר יציג מקומות אחסון ושימושי החצר שמחוץ למבנה הראשי. 4. בצמוד לגדר יש חובת נטיעות בצורה שתשתלב בנוף ובהתאם לצורך עפ"י מבטים, יהיו בצד הפנימי והחיצוני של הגדר. 5. המרווח הקדמי כלפי הדרך לניר עציון (דרך מס' 7111) יגונן בצורה המשתלבת בנוף. 6. ניתן להקים ארובות מעל גובה 58 מ'. 7. הקירות החיצוניים וגג המבנה יצופו בחומרים עמידים לפגעי מזג האוויר. 8. השילוט מקומו וגודלו יקבעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק.
ג	קווי בנין קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט
ד	תנועה בבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות החניה והסדרי התנועה לרכבים כולל אזורי פריקה וטעינה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים עבוד חקלאי ומבנים לחקלאות ולצרכי בטחון בלבד. (בהתאם למש"ח 4)
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל פיתוח ובינוי יאושר על סמך תוכנית מפורטת אחרת או תכנית בינוי שיאושרו כחוק.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>1. הסדרת המבנים הקיימים בשטח ופינוי מבנים/הריסה שאינם מוסדרים בתכנית זו.</p> <p>2. אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון - כרמל</p> <p>3. הגשת תכנית מים וביוב מפורטת אשר תכלול מערכת הולכה, טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה. מסמך זה יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר וזאת לאחר אישורו ע"י איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון כרמל.</p> <p>4. הגשת תכנית נופית כאמור בסעיף 4.1.2 (4-5) אשר תראה בין היתר: פיתוח נופי מוצע, ברצועה הנופית המקבילה לדרך, טיפול בשטחים מופרים ופסולת בתחום התכנית וגינון ונטיעות בחניות המוצעות.</p> <p>5. הגשת תכנית ניקוז אשר תראה את האמצעים המתוכננים למניעת הגעת נגר מזוהם לסביבה.</p> <p>תנאי למתן טופס 4:</p> <p>א. התקנת האמצעים הנדרשים שנדרשו ע"פ חוה"ד הסביבתית שהוגשה בשלב ההיתר למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חוה"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה.</p>	
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. כל השימושים במפעל יהיו כפופים להנחיות והסדרים הנוגעים לאיכות הסביבה ולמניעת מפגעים ובכללם זיהום אוויר, זיהום מים וכד'. על בסיס חוות דעת אשר תוכן ע"י יועץ סביבתי מוסמך על פי דרישה ובתיאום עם איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון-כרמל.</p> <p>2. להיתר הבניה תצורף על פי דרישת איגוד הערים, חוות דעת סביבתית, אשר תוכן ע"י יועץ סביבתי מוסמך, ואשר תתייחס למיקום המתקנים, להשפעות ולאמצעים שינקטו למזעור ההשפעות הסביבתיות. בכלל זה חוות הדעת תתייחס למגוון היבטים סביבתיים הנוגעים לפעילות המפעל וזאת בתיאום עם איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון-כרמל.</p> <p>3. לא יאושר מפעל בשטח תכנית זו, אשר השפכים המיוצרים בו אינם ניתנים לחיבור למערכת האיסוף הציבורית ולמתקני הטיפול בשפכים (מט"ש) ו/או אינם עומדים באיכויות השפכים הקבועים בחוק כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011.</p> <p>4. במפעל יהיו מערכות נפרדות לשפכים אשר יפרידו בין ארבעה זרמים: הזרם הסניטארי, לשפכים תעשייתיים (הכוללים תשטיפים ממשטחי התפעול ונגר עילי מזוהם), לתמלחות ולנגר עילי נקי.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה, כאמור, בהתאם לתקנים המקובלים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים נפרדים טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>6. בוצה- בוצה ממתקן הקדם טיפול תיאסף במיכל איסוף ייעודי ותפונה בהתאם לסוג הבוצה ועל פי הוראות כל דין.</p> <p>7. איכות האוויר- יותקנו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא בתחומי המפעל ועמידה בתקנים ובהוראות החוק. אמצעים אלו יותקנו בכפוף לחוות דעת ואישור איגוד ערים לשמירה על הסביבה.</p> <p>8. פסולת- יובטחו דרכי הפרדה וטיפול בפסולת באופן שימנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר בהתאם לכלל דין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.2</p> <p>9. חומרים מסוכנים - יאוחסנו בתוך מאצרות אטומות ומקורות, קיבולת המאצרות תהא 110% מתכולת האיחסון.</p> <p>10. מיכלי דלק - ימוקמו בתוך מאצרה תיקנית בעלת קיבולת של 110% מנפח האכסון של המיכל.</p> <p>11. רעש - מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.3</p> <p>עפ"י תמ"א 4/ב/34 בהתאם לאזור א'1</p> <p>1. בשטחים המיועדים לפיתוח בתחום התכנית ניקוז מי הגשם יופנה לשטחים החקלאיים הנמוכים ממערב לתכנית. מי הנגר מהגגות יופנו לשטחים החקלאיים ממערב לתכנית.</p> <p>2. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>3. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצע ניקוז ייבנה במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> <p>4. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. שטחי החניה יבוצעו מחומרים המאפשרים חלחול מי נגר כגון: אבנים משתלבות.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים החקלאיים הנמוכים ממערב.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.4</p> <p>1. תכנית זו כפופה לתכנית משח/4 ומשח/1 בכל הנוגע לפרוזדור החשמל.</p> <p>2. כל בינוי ופיתוח בתחום פרוזדור החשמל יותנה באישור חברת החשמל.</p> <p>3. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

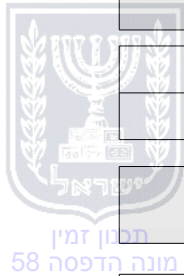
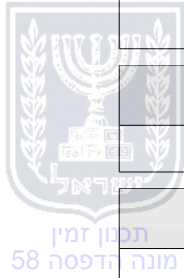
חשמל	6.4
<p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>	
עתיקות	6.5
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלך) "6087/0" ניר עציון "יי"פ 4023 עמ' 3814 מיום 09/07/1992 : הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. 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>3. 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>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. 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>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>סימון העצים הבוגרים בתשריט מצב מוצע לשימור/העתקה/עקירה הינו מחייב. על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לפי פקודת היערות .</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ה. העץ שמיועד להעתקה (תמר מצוי) יועתק בין חודשים מרץ-אפריל למקום הקבוע מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום, כולל חיבור מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק מבנים קיימים לפי התקן הישראלי ת"י 413 וככל שיידרש היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>



6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
6.10	חניה
	חניה פרטית ותפעולית תוסדר במגרש ע"פ נספח התנועה וע"פ תקן חניה תקף.
6.11	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים</p> <p>2. ביוב</p> <p>2.1 מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב הציבורית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2.2 תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>3. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>4. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p> <p>5. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התיקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>6. מרחב מוגן/ מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>7. בתנאים להיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה