

3000360015-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
03-01-2017
ת.ק.ל

תכנית מס' 302-0320267

שינוי יעוד משב"צ ליעוד תעשייה באזור תעשייה, חדרה

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

ו.ב.ע - מתוך ומוקן

אישורים

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
חדרה	
תכנית ב.ע. מס' 302-0320267	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2015007	
מיום: 1.11.15 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה	מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית להליטה ביום: 2.11.16
לאשר את התכנית
תאריך: 10.1.17
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלק מחלקות 33 ו-35 בגוש 10014 באזור התעשייה בחדרה.
התכנית מציעה שינוי יעוד משב"צ לתעשייה באזור תעשייה בחדרה.
במסגרת בדיקה פרוגרמתית שהוגשה בספטמבר 2014 לשב"צ בתחום חד/248/ד, נמצא כי אין מניעה לוותר על שטחים ציבוריים במיקום שבו אפשרויות המימוש לצרכים ציבוריים הינו מוגבל.
בפועל לא קיים בינוי בשטח התכנית.
התכנית חלה במתחם 26A ביעוד תעשייה ברקע תכנית סטטוטורית-חד/2020-מתאר חדרה.
כמו כן התכנית משנה קו בניין ותכנית קרקע.

תכנית זמ
מנה הדפסה 16

תכנית זמ
מנה הדפסה 16

תכנית זמ
מנה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ו מספר התכנית
שינוי יעוד משב"צ ליעוד תעשייה באזור תעשייה, חדרה

מספר התכנית 302-0320267

1.2 שטח התכנית

6.011 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנ זמ
מ נה הדפסה 16

תכנ זמ
מ נה הדפסה 16

תכנ זמ
מ נה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי חדרה
 קואורדינאטה X 192093
 קואורדינאטה Y 706138

1.5.2 תיאור מקום רח' המסגר אזור תעשייה חדרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות

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
10014	מוסדר	חלק		33, 35

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

תכנ זמ
 מנה הדפסה 16

תכנ זמ
 מנה הדפסה 16

תכנ זמ
 מנה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2020 / חד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 2020. הוראות תכנית חד / 2020 תחולנה על תכנית זו.	6798	5358	11/05/2014
חד / 450 / ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ג. הוראות תכנית חד / 450 / ג תחולנה על תכנית זו.	4034	4385	13/08/1992
חד / 450 / ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 450 / ה. הוראות תכנית חד / 450 / ה תחולנה על תכנית זו.	4783	4713	11/07/1999
חד / 947	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד / 947. הוראות תכנית חד / 947 תחולנה על תכנית זו.	4172	1074	02/12/1993
חד / 248 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 248 / ד ממשיכות לחול.	3289	1144	05/01/1986
חד / 248 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד / 248 / ה ממשיכות לחול.	3732	1388	07/01/1990

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

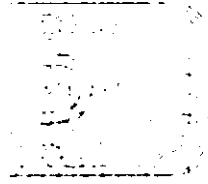
תכנן זמ
מנה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוכאל דוידוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		מוכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	17/07/2016	מוכאל דוידוב	17/07/2016	תשריט מצב מאושר	לא

תכנון זמין
מ.נה.הדפסה 16

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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
מ.נה.הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
amramltd@bezeqint.net	04-6247067	04-6343105	4	המתכת	חדרה	אברהם עמרם ובניו בע"מ			פרטי	
moshik@amitnihul.com	04-6222689	04-6222690	12	האומן	חדרה	עמית ניהול קניונים בע"מ			פרטי	

תכנון זמין
מנה הדפסה 16

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
amramltd@bezeqint.net	04-6247067	04-6343105	4	המתכת	חדרה	אברהם עמרם ובניו בע"מ			פרטי
moshik@amitnihul.com	04-6222689	04-6222690	12	האומן	חדרה	עמית ניהול קניונים בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
amramltd@bezeqint.net	04-6247067	04-6343105	4	המתכת	חדרה	אברהם עמרם ובניו בע"מ			בעלים
moshik@amitnihul.com	04-6222689	04-6222690	12	האומן	חדרה	עמית ניהול קניונים בע"מ			בעלים

תכנון זמין
מנה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
liatsh99@wal la.com	04-6227429	04-6225001	59	הגברלים	חדרה		23625	מיכאל דוידוב	עורך ראשי	
milikgol@za hav.net.il	04-6322072	04-6325454	27 א	הרברט סמואל	חדרה		661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	

תכנון זמין
מ נה הדפסה 16

תכנון זמין
מ.נ.ה הדפסה 16

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.

תכנ זמ
מינה-הדפסה 16

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע ממבני ציבור לתעשייה ושינוי בקו בנין ותכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור במצב מאושר, לתעשיה במצב מוצע.
2. שינוי קו בנין קדמי-מערבי מ-8 מ' במצב מאושר, ל-5 מ' במצב מוצע.
3. שינוי תכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-60% במצב מוצע.

תכנ זמ
מ נה הדפסה 16

תכנ זמ
מ נה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.011
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-4,840.2	4,840.2	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,840.2		+4,840.2		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה תכנית מס' 16 הדפסה 16
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

תכנית מס' 16 הדפסה 16

מצב מאוסר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.53	633	דרך מאושרת
89.47	5,378	שטח לבנייני ציבור
100	6,011	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.52	632.77	דרך מאושרת
89.48	5,380.28	תעשייה
100	6,013.05	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

תכנית מס' 16 הדפסה 16

שטח במ"ר	סוג ישות
4,082.44	קו בנין

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מפעלי תעשייה ב. בתי מלאכה ג. חניונים, מוסכים ד. חניון לרכב כבד ה. בניינים ושטחי אחסון וקרור ו. מסחר בעל זיקה לאזור תעשייה, משרדים ואולמות תצוגה ז. שרותי הסעדה ח. גן/אולם ארועים ובידור ט. מגרשי רכב י. תחנת מעבר לאשפה יא. מתקנים לטיפול בפסולת יב. מתקני תשתית יג מבני ציבור למיניהם יד. שימושים אחרים עפ"י תכניות תקפות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי המסחר - עד 2% משטח המגרש</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת
4.2.2	הוראות

תכנ זמ
מנה הדפסה 16

תכנ זמ
מנה הדפסה 16

תכנ זמ
מנה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (שטח) (% מהא שטח)	גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי
			מגל הכניסה הקובעת	מגל לתחנת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
תעשייה	1	5378	(1) 4840.2	(2)	(2)	60	20	3	1	(4) 4	(4) 4	(5) 4	(6) 6	5	
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי	גודל מגרש כללי										

תכנון זמין
מ-ג-ה-הדפסה 16

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 המיועדים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 90% משטח המגרש.
- (2) עפ"י חד/450 הי' ביעוד תעשייה.
- (3) 2.4840 מ"ר שטחי בניה עיקריים+שטחי שרות.
- (4) קו בנין צדדי-צפוני.
- (5) קו בנין צדדי-דרומי.
- (6) קו בנין אחורי מערבי-6 מ'

תכנון זמין
מ-ג-ה-הדפסה 16

6. הוראות נוספות .6

תכ זמ
מ נה הדפסה 16

תכ זמ
מ נה הדפסה 16

תכ זמ
מ נה הדפסה 16

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>2. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>3. מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה: תוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.</p> <p>6. הבקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות, מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>א. ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים - כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מהמבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.</p> <p>ג. פסולת מוצקה - כמויות מרביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ד. פסולת רעילה - איסור או קביעת תנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מרביות, סוגים והרכבים, של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי.</p> <p>ו. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, בפירוט מקורות הרעש הצפויים, והצגת פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים.</p> <p>ז. איכות אוויר - שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור כלשהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים, וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר.</p> <p>7. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכניות בינוי גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. תכניות הבינוי והפיתוח תכלול:</p> <p>א. פרוט שטחים לשימושים שונים בתחום שטח המפעל, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת, מבני שירותים ומנהלת, אחסנה, טעינה ופריקה, גישה חנייה ושטחי גינון.</p> <p>התכנית תיעד לפחות 20% מהשטח המגרש לצרכי גינון.</p> <p>ב. חזות ועיצוב: חזיתות מבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי גינון.</p> <p>8. בקשה לשימוש חורג לא תדון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות סביבה.</p> <p>9. תיאום עם איגוד הרים לבחינת המגבלות הסביבתיות ומרחקים עבור חומרים מסוכנים ובהתייחס למבני ציבור שהינו רצפטור ציבורי.</p>	
6.2	פיתוח סביבתי
<p>א. לא יינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.</p>	

6.2	פיתוח סביבתי
<p>ב. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית לנטיעות להבטחת הסתרה, הפחתת זיהום רעש והענקת מראה חיצוני אסטטי לשטח המפעל. בתכנית יסומנו המבנים וגובהם כולל חומרי הבניה, נטיעות כולל סוגי צמחיה וכן עצים קיימים ומיועדים לכריתה. ביצוע תכנית הנטיעות לא יאוחר מחודשיים לאחר הפעלת המפעל.</p> <p>ג. לפחות 30% משטח מגרש הבניה ישאר בפועל שטח ירוק.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לבקש תצהיר סביבתי מכל מבקש היתר כתנאי להוצאת היתר בניה. מתן ההיתר יותנה בבדיקת התצהיר והועדה תהיה רשאית לסרב לתת היתר או שימוש בבנין, אם לא הוכח לשביעות רצונה, שהשימוש המוצע לא יגרום לבעיות סביבתיות לרבות מנה הדפסה 16 תכ זמ</p> <p>זיהום אויר, זיהום מים, מפגעי רעש, פסולת וכו'. כן ניתן להתנות את ההיתר בקיום תנאי הקמה והפעלה מיוחדים. מבקש ההיתר יופנה לגוף האחראי על הנושא של איכות הסביבה, על מנת לקבל הנחית בדבר הכנת תצהיר סביבתי.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל, 1970. 3. יחסי הגומלין עם המגרש המערבי הסמוך המיועד לשב"צ בהיבט הסביבתי, הכולל התייחסות לשימושים בתחום המגרש שעלולים להוות מטרד לחלקה הסמוכה. <p>מנה הדפסה 16 תכ זמ</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום</p> <p>ב. פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מים וקרקע- תיעשה באזור מקורה בלבד, מעל משטח אטום לחלחול, עמיד בפני שמנים ודלקים ומנוקז למפריד שמנים או מתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וממנו אל מערכת הביוב.</p> <p>ג. נגר נקי, משטחים בהם לא מתקיימת פעילות בעלת פוטנציאל לזיהום קרקע ומים, כגון- גגות ומשטחי חניה, תופנה אל מערכת הניקוז האזורית או תוחדר לתת הקרקע, במידה והדבר ניתן.</p> <p>ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
6.6	תשתיות
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביוב <ol style="list-style-type: none"> 1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה מנה הדפסה 16 תכ זמ 1.2. תעודה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. מים <ol style="list-style-type: none"> 1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p>	

6.6

תשתיות

3. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. תיקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

5. מרחב מוגן / מקלט
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6. בתנאים למתן היתר 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.
במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

7.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שטאים /
או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

7.2. 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/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 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 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

תכ זמ
מ נה הדפסה 16

תכ זמ
מ נה הדפסה 16

תכ זמ
מ נה הדפסה 16

6.6	תשתיות
	<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>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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>

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

6.7	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>

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

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

ל"ר

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
אברהם עמרם ובניו בע"מ	512069915	חתימה:	29/11/16
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
עמית ניהול קניונים בע"מ	513891523	חתימה:	29/11/16
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
אברהם עמרם ובניו בע"מ	512069915	חתימה:	29/11/16
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
עמית ניהול קניונים בע"מ	513891523	חתימה:	29/11/16
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
אברהם עמרם ובניו בע"מ	512069915	בעלים	29/11/16
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
עמית ניהול קניונים בע"מ	513891523	בעלים	29/11/16
עורך	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
מיכאל דוידוב	513891523	עורך ראשי	27.11.16
התכנית	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

תכנן זמ
מנה הדפסה 16

מזרן אדריכלות והנדסה
רח' הירבאים 59 חדרה
טל. 04-6225001

תכנן זמ
מנה הדפסה 16



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	תחום ראשי: מסמכים נלווים
מנהל: 02	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: **302-0320267**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.3.18 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

מודד חתום בע"מ

שם המודד: ירחמיאל אלזגלני מספר רשיון: 661 חתימה: [חתימה] תאריך: 22.11.16

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 17.3.16 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

מודד חתום בע"מ

שם המודד: ירחמיאל אלזגלני מספר רשיון: 661 חתימה: [חתימה] תאריך: 22.11.16

¹ מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.



שם הנהגה: נוהל מבא"ת	מתדורה: 02
תחום ראשי: נוסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהילים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 16 וגרסת תשריט מס' 12

של תכנית מס' 302-0320267

שם:	סוג:	תאריך:
מגיש		
ויזם	שם ומספר תאגיד:	חתימה:
התוכנית	אברהם עמרם ובניו בע"מ	אברהם עמרם ובניו בע"מ
ובעל עניין		
בקרקה ³	עמית ניהול קניונים בע"מ	עמית ניהול קניונים בע"מ ח.פ. 513891823

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף החתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגיש התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם וליופות את כוהו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוהו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מיהדורה: 02
תחום משני: חתימות ותצהירים	עדכון: 30.3.15

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 302-0320267

גרסת הוראות: 16

גרסת תשריט: 12

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם דוידוב מיכאל ת.ז. 16686412 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, התתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

מזן אדריכלות-הנדסה
רח' הגימנסיה 59 חדרה
טל 04-6225001

22.11.16

מיכאל

תאריך

חתימה

שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזיננו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזהו לגרסאות הרשומות בו.