

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0260034

תחנת עין תות

חיפה

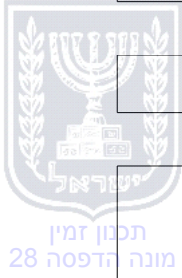
מחוז

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

תחנת עין תות נמצאת באזור חקלאי מדרום לבת שלמה. תכנית זו של 'מקורות' נועדה להסדיר סטטוטורית את המתקן הקיים ולקבוע את השימושים המותרים בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת עין תות
		מספר התכנית	303-0260034
1.2	שטח התכנית		9.974 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

ל"ר

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

200620

קואורדינאטה X

721970

קואורדינאטה Y

מדרום לבת שלמה ומצפון לשמורת הר חורשן

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
11344	מוסדר	חלק		4-5, 12-13, 15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	אישור ולנת"ע לתוספת שטח לבינוי שאינו צמוד דופן בהתאם לסעיף 6.1.3 של תמ"א 35	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
19/11/2012	976	6499	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 407 / חכ/ 900. חכ/ 900 / ש/ 1404. סימול אתר קידוח בתחום התכנית.	כפיפות	מ/ 407 / חכ/ 900 / ש/ 1404

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רן שמל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רן שמל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח אזורי מגן	23/05/2016	רן שמל	20/01/2016		1: 500	רקע	טווח הרחקה
לא		24/05/2016	רן מולכו	03/02/2016	24	1: 1	מנחה	ניקוז
לא		24/05/2016	נטע שמר	06/02/2016	22	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	23/05/2016	רן שמל	23/09/2014		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350437	O- Nrosental@ mekorot.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 755 חוף שמן חיפה 31007.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון	חיפה	טובים (1)	2	04-8350547	04-8350437	O- Nrosental@mekorot. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 755 חוף שמן חיפה 31007.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350437	O- Nrosental@mekorot .co.il
בעלים			מדינת ישראל	נצרת עילית	(2)		04-6558213	04-6558213	
בעלים			פרטיים	נצרת עילית	(3)		04-0000000	04-0000000	

(1) כתובת : ת.ד. 755 חוף שמן חיפה 31007.

(2) כתובת : כללי.

(3) כתובת : בהתאם לנסחי טאבו.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ויועץ תחבורה	עורך ראשי	רן שמל		מלגר תכנון אורבני, תחבורה, תשתיות וניהול פרויקטים	כפר סבא	התע"ש	13	09-7406415	09-7732878	office@mlgr. co.il
מהנדס	מהנדס	רן מולכו	995549	ליגמ	הרדוף	(1)		054-3188387		ranmolho@g mail.com
	מודד	נהי קבלאן	1007		בית גין	(2)		04-9805197		naheymik@z ahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נטע שמר			כפר תבור	(3)		04-6620699		neta@netashe mer.co.il

(1) כתובת : קיבוץ הרדוף.

(2) כתובת : בית גין.

(3) כתובת : ת.ד. 343 כפר תבור.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 המצב הקיים בפועל בתחנת עין תות, קביעת גבולות לשטחים המיועדים למתקנים ההנדסיים, תחנת שאיבה, באר (קידוח), וקווי מים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מ "אזור חקלאי" ו-"יער קיים ו/או שטח המיועד לייעור", ליעוד מתקנים הנדסיים, קביעת שימושים מותרים, קביעת זיקת הנאה למעבר רכב ותשתיות, וקביעת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

9.974

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	3, 1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	3, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2
להריסה	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	8,573.66	85.96
יער קיים ו/או שטח מיועד ליעור	1,400	14.04
סה"כ	9,973.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	9,043.38	90.67
קרקע חקלאית	930.27	9.33
סה"כ	9,973.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p data-bbox="1157 264 1273 297">שימושים</p> <p data-bbox="223 315 1276 394">השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש לתחנות שאיבה, קידוחים, בריכה פתוחה, מתקנים לטיוב והולכת מים. יותרו בהם השימושים הבאים:</p> <p data-bbox="188 456 1276 779">א. משאבות, קידוחים וכל הציוד הדרוש לשאיבה ולקידוח, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקתו למי הקידוח, גנרטור לגיבוי במקרי חירום בלבד, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנות השאיבה והקידוח, לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווים לאספקת מי שתייה, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכן כל מתקן אחר הדרוש לתפעול, לתחזוקה תחנות השאיבה והקידוח והמתקנים בתחום התכנית, קווי תשתית תת קרקעיים להגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p> <p data-bbox="188 842 1276 1066">ב. התקנת מגופים ומדי מים, על הקרקע או בתת הקרקע, גידור שטחים לאחסון חומרים כימיים (שאינם חומרים מסוכנים), הדרושים לשמירה על איכות המים ומכשור להזרקתם, גידור שטחים לנקודות שחרור אוויר, נקודות ניקוז ומערכות חיבורים לצרכנים, הנחת קווים לאספקת חשמל ומתקני חשמל הנחוצים להפעלת מתקנים הדרושים לתפעול ותחזוקת קווי המים, אמצעי בקרה, ניטור ומדידה, מתקני הגנה למים, לצנרת ואביזריהם, דרכי שירות ככל שיידרש.</p> <p data-bbox="188 1128 1276 1301">ג. אתר החדרה ומפעל החדרה כהגדרתם בתמ"א 34/ ב' / 4, שדה פיזור והחדרה, אביזרים וצינורות להולכת המים לאתר, מתקנים לתפיסה ולהטיה של מים, מתקנים להולכת המים לרבות תחנות שאיבה, צינורות, תעלות, סכרים, מתקנים להפקת המים המוחזרים, מאגר לאיגום והשהייה והמתקנים הדרושים לשם כך.</p> <p data-bbox="188 1364 1276 1442">ד. דרך ומתקני דרך הדרושים לספק נגישות לכלי רכב ולהולכי רגל אל המבנים והמתקנים בתחום התכנית.</p> <p data-bbox="432 1505 1276 1538">ה. שימוש אחר במבנה שאינו למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p data-bbox="1177 1563 1273 1597">הוראות</p> <p data-bbox="1082 1608 1273 1641">א</p> <p data-bbox="1082 1608 1273 1641">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="244 1653 1276 1731">המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש בתקנות לגבי מתקנים הנדסיים</p> <p data-bbox="1177 1776 1273 1809">ב</p> <p data-bbox="1177 1776 1273 1809">קווי בנין</p> <p data-bbox="196 1821 1276 1955">א. קווי הבניין למבנים קיימים יהיו בהתאם לקיים בפועל בתחום התכנית. קווי הבניין למבנים חדשים או תוספת חדשה לבניה קיימת יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובטבלה 5. לא תותר בניה חדשה או תוספת בניה בקו בניין אפס או קו בניין קטן מקווי הבניין שנקבעו בתכנית.</p> <p data-bbox="172 2018 1276 2096">ב. קו הבניין לכיוון הנחל מדרום עבור מבנים חדשים או תוספות לבניה קיימת יהיה 10 מ'. חריגה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>

מתקנים הנדסיים	4.1
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>בהתאם לשימושים המותרים בייעוד חקלאי בתכנית המאושרת ג/400. בנוסף תותר העברת תשתיות תת קרקעיות וכן תשתיות עיליות בדומה לקיים בשטח</p>	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים תנועה ו/או חניה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב, יתאפשר מעבר כלי רכב בכל עת ותותר הנחת קווי תשתית, ככל שיידרשו לתפעול ותחזוקת המתקנים ההנדסיים באתר</p>	א



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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	8 (1)	9	9	800				800	9043.38	3, 1	מתקנים הנדסיים
													930.27	2	קרקע חקלאית

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:

קווי הבניין למבנים קיימים יהיו בהתאם לקיים. קווי בניין לכל מבנה חדש או תוספת לבניה קיימת יהיו עפ"י קווי הבניין הקבועים בתכנית (לא תותר בניה חדשה או תוספת בניה בקו בניין אפס או קו בניין קטן מקווי הבניין שנקבעו בתכנית). קו הבניין לכיוון הנחל מדרום עבור בניה חדשה או תוספות לבניה קיימת יהיה 10 מ' והוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מתקנים טכניים על גגות המבנים. הגובה המצוין בטבלה הינו גובה המבנים המירבי הנמדד ביחס לפני הקרקע ואינו כולל גובה אנטנת פיקוד ובקרה.

(2) תותר חלוקה פנימית של קומות ו/או מפלסים במבנה. ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה וגובה המבנים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**איכות הסביבה**

1. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, לא תותר חריגה מרמת הרעש הקבועה בתקנות אלה הנובעת מהמבנים והמתקנים בתכנית זו.
2. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3. מיכלי דלק - מיכלי סולר יהיו מוגנים בתוך מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל.
4. תאורה - לא תפעל תאורה קבועה בלילה. תותר תאורת חירום בלבד.
5. זיהום מי תהום - בשלב היתרי הבניה ייערך תיאום עם הגורמים המוסמכים לעניין הגנה על מי התהום מפני זיהום.
6. פסולת בנייה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר
 - ב. 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).
 - 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.
 - ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת
7. חציבה ומילוי:
 - א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים ככל שניתן, מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים ככל שניתן, מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית ככל שניתן.
 - ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>8. עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור בסעיף (6) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>2. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.</p> <p>3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה המבוקש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. 7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. 10. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 11. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. <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. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>1. ביוב - המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.</p> <p>2. הצפות - ככל שהסכר הבנוי על הנחל מדרום לא יפורק בשלב היתר בניה, תיבחן השפעת הסכר על המתקנים בתחום התכנית וינקטו הפעולות הנדרשות. כמו כן, בשלב מתן היתרי בניה ובהתאם לצורך, ייבחנו מקרי קיצון, בהם עליית מפלס והצפות בתחום הנחל והשפעתם על מתקנים בתחום התכנית.</p> <p>3. רשות הניקוז תתחזק את עורקי הניקוז הקיימים, לשמור עליהם פתוחים ע"י חישוף שנתי של הצמחיה באמצעות כיסוח וסילוק כל פסולת ועודפי עפר שיתגלו</p> <p>4. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישובים.</p> <p>5. סידורי תברואה - סידורי סילוק האשפה, ככל שיידרשו, יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>1. מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>2. בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34. בשלב היתרי בניה ייערך תיאום עם הגורמים המוסמכים לעניין הגנה על מי התהום מפני זיהום.</p> <p>3. יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>4. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>5. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות בתחום התכנית ייעשה שימוש בחומרים שיאפשרו חדירת מי נגר</p>	
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות</p>	



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט, למעט במקרים בהם יסכן העץ את בטיחות הציבור ו/או עובדי המתחם ו/או במקרים בהם בריאות העץ אינה מאפשרת את השארתו בשטח, בכפוף להנחיית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש</p> <p>ג. קו בנין לבנייה חדשה ו/או תוספת בניה חדשה מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>להלן התנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. פסולת בניין: בהתאם למפורט בסעיף 6.2 לעיל.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו הינו תיאום עם המשרד לה"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>4. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>5. הצפות: בהתאם לסעיף 6.5.2 לעיל</p> <p>6. בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר)</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>היטל השבחה, יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.12

סביבה ונוף

שיקום נופי

א. ישומרו ויטופחו העצים הקיימים בתחום התכנית

ב. בצידה הצפוני מערבי של התכנית יתאפשרו נטיעות מצומצמות ונקודתיות של עצים (עצי ברוש) לאורך הגדר, לצורך יצירת הסתרה נופית של מתקן הסינון. הנטיעות תבצענה בתנאי שלא תפרענה לתפעול ותחזוקת המתקנים הקיימים במקום.

ג. יצומצם השימוש בתאורה. לא תותר תאורה קבועה. תאורת האתר תופעל במקרי חרום בלבד לצורכי תחזוקה ו/או בטחון.

ד. ככל שתבוצע חפירה בשטח התכנית, ישמש החומר החפור למילוי בתחום התכנית או שיפונה לאתר מאושר בתיאום עם הרשות המקומית.

ה. גובה הגדר ההיקפית לא יעלה על 2.3 מ' וצבעה יהיה אפור כהה או כסוף, כך שיטמע בסביבתו, גוון השער יהיה זהה. על שער הכניסה יוצב שלט הכולל את פרטי האחראים לתחנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28