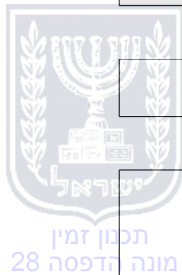


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0372276

תחמ"ג קישון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מורדות הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/05/2017

לאשר את התוכנית  
27/09/2017



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תחנת המיתוג (תחמ"ג) "קישון" קיימת ופועלת מזה מספר עשורים מתוקף תוכנית מתאר מס' ג/580, המאושרת מיום 19.7.73.

התחנה ממוקמת במקום אסטרטגי במערכת החשמל הארצית ומהווה נדבך חשוב במערך העברת האנרגיה מתחנות הכוח אל מרכזי העומס בחיפה ובקריות.

מטרת תוכנית זו היא להסדיר את המעמד הסטטוטורי של תחנת המיתוג ולאפשר שיפורים חשמליים וחזותיים הנדרשים בתחומה.



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



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחמ"ג קישון
שטח התכנית	מספר התכנית	355-0372276
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

204396 קואורדינאטה X

742892 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפון לדרך 75 וממזרח לאזור התעשייה והמסחר בצ'קפוסט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11221	מוסדר	חלק	12, 25-32, 71	33, 66

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

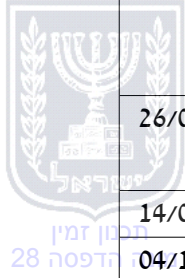
זבולון



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
26/04/2007	2496	5655	הקלה מקו בנין של דרך ראשית	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 78
14/09/2009	5762	5998	אישור עפ"י תמ"א/34/ב/5	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 5
04/12/1980	714	2677	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 969. הוראות תכנית חפאג/ 969 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ 969
19/07/1973	2065	1934	תכנית זו משנה את תכנית ג/580.	שינוי	ג/ 580



## 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				חוה רון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חוה רון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	22/09/2016	הרי גולדשטיין	17/11/2016	נספח בינוי VSC-0516/8 - מחייב לעניין מיקום של מבנים ומתקנים והשימוש בהם.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	22/09/2016	הרי גולדשטיין	17/11/2016	נספח ניקוז, מים וביוב	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/06/2017	משה ליבוביץ	25/06/2017	נספח תנועה שלב א'	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/06/2017	משה ליבוביץ	25/06/2017	נספח תנועה שלב ב'	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	15/01/2017	חוה רון	15/01/2017	נספח המצב המאושר	לא
איכות הסביבה	רקע		13	01/01/2007	הראל חצרוני	07/12/2015	חוות דעת סביבתית כרך 1 עמ' 1-13	לא
איכות הסביבה	רקע		5	01/01/2007	הראל חצרוני	07/12/2015	חוות דעת סביבתית כרך 1 עמ' 14-18	לא
איכות הסביבה	רקע		31	01/01/2007	הראל חצרוני	07/12/2015	חוות דעת סביבתית כרך 1 עמ' 19-49	לא
איכות הסביבה	רקע		10	01/01/2007	הראל חצרוני	07/12/2015	חוות דעת סביבתית כרך 1 עמ' 50-59	לא
איכות הסביבה	רקע		50	01/01/2007	הראל חצרוני	07/12/2015	חוות דעת סביבתית כרך 2 עמ' 60-109	לא
איכות הסביבה	רקע		80	01/01/2007	הראל חצרוני	07/12/2015	חוות דעת סביבתית כרך 2 עמ' 110-189	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	20/10/2016	שביט טולדו	28/11/2016	נספח טיפול בעצים בוגרים - מחייב לעניין הטיפול בעצים	לא

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**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		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183547	04-8183573	up35a@iec. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לתחנת המשנה, כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183547	04-8183573	up35a@iec.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	04-8630960	04-8625220	ofrah@land.gov.il
חוכר			חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(2)		04-8183546	04-8183573	up35a@iec.co.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

(2) כתובת: ת.ד. 10.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

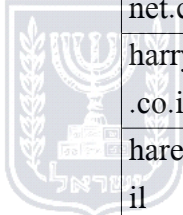


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובנין ערים	עורך ראשי	חוה רון		חוה רון	תל אביב- יפו	פאגלין עמיחי	8	03-5322500	03-6483301	eve@metro- net.co.il
אדריכל ובונה ערים	אדריכל	הרי גולדשטיין	37559	חברת החמשל	חיפה	(1)	1	04-8182905	072-3428905	harrygol@iec .co.il
	יועץ סביבתי	הראל חצרוני		חברת החשמל	חיפה	(2)		04-8689017	04-8183672	harel@iec.co. il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת חשמל	חיפה	(1)		04-8183041	04-8183013	toldosh@iec. co.il
אינג'	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	72782	חברת החשמל	חיפה	(1)		04-8183026	04-8183013	lebmoshe@ie c.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(3)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: ת.ד. 10.

(3) כתובת: ת.ד. 792.



מנהל הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תחנת מיתוג (תחמ"ג)	מיתקן חשמלי להורדת מתח על למתח עליון.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מאזור שירותים טכניים ציבוריים ליעוד מתקנים הנדסיים עבור תחנת מיתוג קיימת ושיפור דרך הגישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

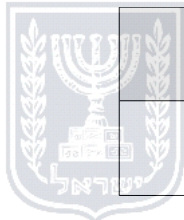
- קביעת שימושים מותרים בשטח תחנת המיתוג.
- מתן הנחיות ותנאים למתן היתר בניה למיבנים קיימים ולמבנים עתידיים.
- הסדרת דרך גישה לאתר תחנת המיתוג.
- קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	116.506
------------------	---------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

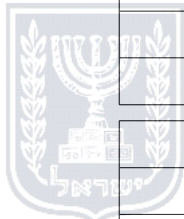
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13,665.7		+13,665.71		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
		1				

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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	2000
דרך מוצעת	2001
מתקנים הנדסיים	1001, 1000

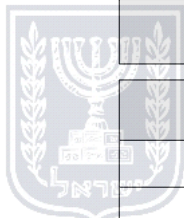


תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2000
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	1001, 1000
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	1000
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2001
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	1001, 1000
להריסה	מתקנים הנדסיים	1001, 1000
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	1001, 1000
ציר	דרך מאושרת	2000

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שירותים טכניים ציבוריים	99,398.66	85.32
דרך מאושרת	17,107.53	14.68
<b>סה"כ</b>	<b>116,506.19</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,107.49	14.68
דרך מוצעת	2,443.63	2.10

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
83.22	96,955.06	מתקנים הנדסיים
100	116,506.19	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>1. השטח ישמש לתחנת מיתוג של חברת החשמל ולכלל המבנים והמתקנים הנדרשים לתפעולה של התחנה, לרבות מתקני ומבני חשמל שונים, בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, עמודי ומסדרי חשמל, פורטלים, שנאים, מבנים ומתקני עזר שונים.</p> <p>2. יותר לסלול דרכים פנימיות ולהקים גדרות, סוללות עפר, מגדל קשר ומערך פיקוח מרחוק, גדר היקפית אטומה וביתן שומר כן כל מתקן או מבנה הנדרשים לצרכי תפעולה התקין והבטוח של תחנת המיתוג.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות לצרכי תחנת המיתוג, ביניהם קוי וכבלי חשמל על ותת-קרקעיים, קוי וכבלי תקשורת, עמודי תאורה וכד'.</p> <p>4. תותר הקמת בתי מלאכה, שטחים לאחסנה פתוחה ומקורה ומבני מינהל לצרכי חברת החשמל, מבנים לצרכי תפעול ושרות תחנת המיתוג ולצרכי שירותי חשמל.</p> <p>5. יותר להקים כל מתקן אחר הבא לשרת את התכליות הנ"ל, ובלבד שניתן לכך אישור מהנדס העיר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בינוי -נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום של מבנים ומתקנים והשימוש בהם. לעת הוצאת היתרי בנייה, יותר לשנות מנספח הבינוי בתאום עם המשרד להגנת הסביבה, אשר יבחן את השינוי המוצע ובהתאם להחלטתו יוגש דוח מעודכן של הערכת השדות המגנטיים.</p> <p>ב.מבנים קיימים -מבנים שהיו קיימים ערב אישורה של תכנית זו בהיתר כדון, לא יהפכו לבלתי חוקיים בשל אישורה ודינם יהיה כשל מבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק כל עוד הם קיימים, ניתן יהיה להמשיך להשתמש בהם, אלא אם הם מסומנים להריסה. במקרה זה ניתן יהיה להמשיך את השימוש בהם עד למועד בו מבוקשת הריסתם עפ"י הוראות התכנית.</p> <p>ג. מבנים חדשים - מבנים חדשים שיוקמו לאחר אישור תוכנית זו יוקמו עפ"י הוראות תכנית זו לרבות קווי הבנין.</p> <p>ד. עיצוב חזיתות המבנים החדשים המתוכננים באתר יתואם עם מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>דרכים</b></p> <p>הנגישות לתחנת המיתוג תהיה מדרך 75 עפ"י עקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו. החיבור המוצע מדרך 75 ישמש את תחנת המיתוג באופן זמני בלבד עד להסדרת גישה חלופית. החיבור בעתיד יהיה ממערכת הדרכים של אזור התעסוקה או כל חיבור מדרך מקומית אחרת. תכנון מפורט וביצוע החיבור העתידי לתחמ"ג יתואם עם חב' נתיבי ישראל.</p>
ג	<p><b>חשמל</b></p> <p>מסדר 110 ק"ו במתקן 22 יבוטל עם הקמת הקו החדש למסדר 161 ק"ו במתקן 20. עד לביטול קו 110 ק"ו הישן, המתחבר למתקן 22, לא יוצאו היתרי בניה ולא יהיה שימוש במתקנים הלוגיסטיים שאינם חלק מהתחמ"ג - ראה מתקנים בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p>

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>החניה בשטח התוכנית תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983 והשינויים שיחולו בהן בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>  א. גדר  מסביב לתחמ"ש קיימת גדר בטיחותית.</p> <p>ב. מבנים להריסה  המבנים והמיתקנים המסומנים בצהב בתשריט מיועדים להריסה. הריסה ו/או העתקה של מבנים, קווים ומתקנים חשמליים, גם כאלה שלא סומנו, תהיה עפ"י צרכי חברת החשמל.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b>  א. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.  ב. תותר חניה במירווחים של קווי הבנין ביעוד מתקנים הנדסיים.  ג. בתחום קווי הבנין יותר להעביר תשתיות על ותת קרקעיות באישור חברת החשמל.</p>
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>  היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
ח	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  א. השטח למתקנים הנדסיים עם סימון הנחיות מיוחדות בתא שטח 1001 הוא אזור שירותי חשמל, שימש לצרכי התחמ"ג וכן למתקנים לוגיסטיים שאינם חלק מהתחמ"ג, כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.  ב. ניתן יהיה לחרוג מנספח הבינוי באישור הועדה המקומית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. תשמש למעבר כלי רכב ולכל השימושים עפ"י התכנית בתוקף שחלה בשטח.  ב. תשמש למתן גישה לתחנת המיתוג.  ג. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור חברת החשמל ונתיבי ישראל.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b>  א. לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט לצרכי הדרך ולהעברת תשתיות.  ב. לא תבוצע עבודה כלשהי בתחום דרך מס' 75 אלא לאחר קבלת אישור חב' נתיבי ישראל.  ג. שינוי הסדרי התנועה ביחס לעקרונות המוצגים בנספח התנועה שלב ב' יותרו רק באישור חב' נתיבי ישראל.  ד. בתחום קווי הבנין של דרך 75 תחולנה הוראות תמא/3 על שינוייה ובהתאם להקלות שאושרו.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<b>שימושים</b>

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<p>א. תשמש למעבר כלי רכב ולמתן גישה לתחנת המיתוג.                  ג. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור חברת החשמל ונתיבי ישראל.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>דרכים</b>                  לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט לצרכי הדרך ולהעברת תשתיות.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
					4	17	5544			1700	3844	1	1001	משרדים	מתקנים הנדסיים			
					1	4	68			18	50	2	1001	אחסנה	מתקנים הנדסיים			
				1	1	2.2	17.76	5.2			12.76	3	1001	מבני אבטחה	מתקנים הנדסיים			
					2	8	1560			265	1295	4	1001	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	מתקנים הנדסיים			
					2	8	1560			265	1295	5	1001	אחסנה	מתקנים הנדסיים			
					4	17	3713.45			800	2913.45	6	1001	משרדים	מתקנים הנדסיים			
					1	17	1189			200	989	7	1001	תעשייה קלה ומלאכה	מתקנים הנדסיים			
					1	8	3232.5			550	2682.5	8	1000	אחסנה	מתקנים הנדסיים			
					1	8	681.5			115	566.5	א8	1000	אחסנה	מתקנים הנדסיים			
					1	3.8	24.5			7	17.5	9	1000	מבני אבטחה	מתקנים הנדסיים			
					1	5	396			65	331	10	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			
					1	4	214.5			35	179.5	11	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			
				1	3	11.5	943.25	15	255	50	623.25	12	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			
				1	3	11.5	943.25	15	255	50	623.25	13	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			

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:



1. ראה נספח בינוי מחייב חלקית המצורף לתכנית זו.
2. בחישוב שטחי הבנייה יכללו המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבנייה.
3. בגבהי המבנים המצוינים בטבלה תותר חריגה של 10% לצרכי גמישות תכנונית באישור מהנדס העיר.
4. הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.
5. יותר להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך, בסך שלא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים ובתנאי שלא ישתנה סך כל שטח הבניה.
6. יותר לשנות ממספר המבנים, לאחדם או להפרידם, בתנאי אישור מהנדס העיר והמשרד להגנת הסביבה.
7. קווי הבנין של מגרש תחנת המיתוג יהיו כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

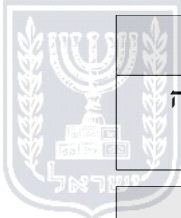
**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

- 6.1.1. המאפיינים של מתקני התחמ"ג והתשתיות הנלוות
- 6.1.1.1. מסדרי המתח הגבוה החדשים המתוכננים להחליף את מסדרי המתח הגבוה הפתוחים הקיימים יוקמו בתוך מבנים.
- 6.1.1.2. הרכיבים החשמליים של המסדרים שצויינו לעיל יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF<sub>6</sub>.
- 6.1.1.3. קווי המתח הגבוה שיצאו מהמסדרים הנ"ל יצאו משטח התחמ"ג באופן תת-קרקעי.
- 6.1.2. מניעת זיהום קרקע ומקורות מים
- 6.1.2.1. ארבעת השנאים החדשים בהספק חשמלי של 45MVA כ"א המתוכננים להחליף את ארבעת השנאים הקיימים בהספק חשמל של 30MVA כ"א יועמדו על יסוד בטון מוקף מאצרה, אטומה לחלחול מים ושמונים.
- 6.1.2.2. נפח כל מאצרה יהיה 110% מנפח השמן בשנאי.
- 6.1.3. שפכים סניטריים
- השפכים הסניטריים מכל שטח האתר יחוברו למערך הביוב העירוני.
- 6.1.4. שדות אלקטרומגנטיים
- 6.1.4.1. עצמת השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המיתוג ומקווי החשמל המתחברים אליה לא יעלו על העוצמה המירבית המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא יעלו על רמות השדה האלקטרומגנטי שייקבעו מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
- 6.1.4.2. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמת השדה האלקטרומגנטי עד שלושה חודשים לאחר ביצוע כל שינוי מהותי בצידוד החשמלי בתחמ"ג וזאת בתאום עם המשד להגנת הסביבה, מחוז חיפה. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה.
- 6.1.5. רעש
- 6.1.5.1. מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ג לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).
- 6.1.5.2. במתקני התחמ"ג שייבנו ינקטו אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים לשם עמידה בתקנות שצויינו לעיל.
- 6.1.5.3. חברת החשמל תבצע מדידות רעש, עד שלושה חודשים לאחר החלפת כל אחד מהשנאים הקיימים. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה.
- 6.1.5.4. ב מידה ומפלסי הרעש שימדדו יהיו מעל הערכים המירביים המותרים, עפ"י התקנות הנ"ל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטי להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.
- 6.1.6. חזות
- עיצוב חזית המבנים החדשים המתוכננים באתר יתאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בנייה בתחום התכנית יועברו לחוות דעת איגוד ערים לסביבה טרם הוצאתם.

<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ב.תנאי להקמת מבנים מתחת לקווי חשמל תותר בכפוף לפירוק/העתקת הקו, בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות איגוד ערים לסביבה - ראה ס' 4.1.2 ג'.</p>	
<p><b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שמה בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ס' 188 א' ו- ב'.</p>	
<p><b>6.4 עתיקות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ה - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ה - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות ובכפוף לתקנות העתיקות (אגרות למתן אישור פעולות/התשס"א (להלן: "התקנות").</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ה - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות בהתאם ובכפוף לתקנות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. ביוב</p> <p>1. הבניינים יחוברו לרשת הביוב של הרשות המקומית.</p> <p>2. תחנות השאיבה לביוב יחוברו למערכות אתראה מקוונות.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>ניקוז מי הגשמים יהיה ע"י חלחול וניקוז טבעי או ע"י מערכות ניקוז חיצוניים, הכל עפ"י הנחיות הועדה המקומית או רשות הניקוז במטרה להשיג תכנון ניקוז משמר מים.</p> <p>ג. אספקת המים</p> <p>אספקת המים לבניינים בשטח זה תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או מכל מקום אחר אשר מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ד. כיבוי אש</p> <p>יתוכננו ויבוצעו סידורי כיבוי אש נאותים לפי דרישת איגוד ערים לשרותי כבאות.</p> <p>ה. תקשורת</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

6.5

## תשתיות

קווי התקשורת לתחנת מיתוג יהיו עפ"י הנחיות חברת החשמל בתאום עם הגופים המוסמכים.

ו. חשמל  
אספקת החשמל לתחנת מיתוג תהיה מרשת חברת החשמל.

ז. אשפה  
אצירה ופינוי אשפה יהיו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6.6

## שמירה על עצים בוגרים

1. בתשריט מצב מוצע, העצים המסומנים בצבע אדום מיועדים לשימור, העצים המסומנים בצבע כתום מיועדים להעתקה והעצים המסומנים בצבע צהוב מיועדים לכריתה. עבודות השימור, ההעתקה והכריתה של העצים יבוצעו עפ"י הנחיות אדריכל הנוף.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.



<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
<b>6.7</b>	<b>תכנון הנדסי</b>
	תאום עם חב' מקורות ניתן להעביר קו מים בצמוד לגבולות תחנת מיתוג קישון. חציית קו המים וקווי החשמל יתואמו הנדסית בין חברת החשמל לחברת מקורות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הריסת מבנים ולו"ז ביטול קו 110 ק"ו	<p>1. הריסת המבנים המסומנים להריסה וביטול קו 110 ק"ו יבוצעו עפ"י צרכי חברת החשמל.</p> <p>2. המבנים להריסה וביטול קו 110 ק"ו יסומנו בהיתרי הבניה ו/או בהרשאות שיוגשו לבניה החדשה ולקווי החשמל החדשים.</p> <p>3. המבנים להריסה וקו החשמל 110 ק"ו לביטול, שסומנו בהיתרים ו/או בהרשאות, יהרסו/יבוטלו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה החדשה ו/או קווי החשמל החדשים.</p>
2	נגישות לתחנת המיתוג	<p>בשלב א' הנגישות לתחנת המיתוג תהיה מדרך 75 עפ"י עקרונות נספח התנועה המצורף לתכנית זו. החיבור המוצע מדרך 75 ישמש את תחנת המיתוג באופן זמני בלבד עד להסדרת גישה חלופית.</p> <p>בשלב ב' החיבור יהיה ממערכת הדרכים של אזור התעסוקה או כל חיבור מדרך מקומית אחרת. תכנון מפורט וביצוע החיבור העתידי לתחמ"ג יתואם עם חב' נתיבי ישראל.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית לעניין המבנים המתוכננים עד 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

