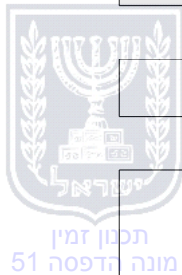


הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0201525

תחנת משנה זכרון יעקב



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שומרון, חוף הכרמל
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/12/2017

לאשר את התוכנית

15/07/2018



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

מטרת התכנית היא הקמת תחנת משנה של חברת החשמל, הסדרת דרך הגישה לתחנה ותוואי למעבר קווי מתח עליון.

התחמ"ש תאפשר אספקת חשמל אמינה ומיידית לפיתוח העידי המתוכנן באזור, לרבות פיתוח זכרון יעקב והמועצה האיזורית חוף הכרמל, איזור התעשייה, הקיבוצים, המושבים והישובים בסביבה במגזרי הצריכה השונים (מגורים, תעסוקה, תעשייה, תירות וכו').

ככלל, תפקיד תחנות המשנה, לרבות תחנת משנה "זכרון יעקב", הינו לספק אנרגיה לסביבה האיזורית הצרכנית הקרובה. הקמת תחנת המשנה, קרוב ככל שניתן, למרכזי העומס ובקרבה לצרכים, משפרת את אמינות אספקת החשמל ומקצרת את כבלי המתח הגבוה הרבים היוצאים ממנה לשכונות השונות, למפעלים וכד'.

תחנת משנה "זכרון יעקב" תוקם בכפוף להגשת מסמך סביבתי אשר יבדק ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. מסמך סביבתי זה יבחן את ההביטים הסביבתיים השונים ופועל יוצא מכך הוא שתחנת משנה זו לא תטיל כל מגבלות בניה על השטחים שמסביבה.

היקף ההשנאה המתוכנן צפוי לתת מענה לתרחישי הפיתוח השונים לטווח הזמן הארוך, לרבות הרחבת מתכונת ההשנאה בתחמ"ש עפ"י קצב התפתחות הביקושים. הקדמת תשתית מערכת החשמל תאפשר בבוא העת התחברות מהירה ואספקה זמינה של חשמל לפיתוח התעסוקתי באזור.

מיקום אתר תחנת המשנה נגזר מתכנית אזור התעשייה והתעסוקה המשותף לזכרון יעקב ולמועצה האיזורית חוף הכרמל, ממערב לדרך מס' 4 וממזרח למסילת הברזל, המקודם כיום במוסדות התכנון (תכנית ש/1479/חכ/100). לאור דחיפות הצרכים באספקת חשמל, הוחלט על קידום תכנית נקודתית לתחנת המשנה, החופפת חלקית את תכנית אזור התעשייה והתעסוקה העתידיים.

התכנית כוללת התווייה של קו המתח העליון המגיע מצד מערב אל תחנת המשנה. יציאת קווי המתח הגבוה תבוצע בצורה עילית או תת קרקעית.

דרך הגישה לתחנת המשנה מתחברת למערכת הדרכים הקיימת בתחום אזור התעשייה מעין צבי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת משנה זכרון יעקב

מספר התכנית 353-0201525

1.2 שטח התכנית 229.147 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
 שומרון, חוף הכרמל
 קואורדינאטה X 194070
 קואורדינאטה Y 720203

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לדרך מס' 4 וממזרח למס"ב, מצפון לאזור התעשייה זכרון יעקב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב
 חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעין צבי
 פורידיס - חלק מתחום הרשות: פורידיס

נפה חיפה

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
10948	מוסדר	חלק	58	53
10952	מוסדר	חלק		52
11275	מוסדר	חלק		3, 6-22, 27
11276	מוסדר	חלק		1, 5-7, 9-11, 13-14, 19-20, 44-48
11277	מוסדר	חלק	39-40, 42	8-15, 17-27, 29-30, 37-38, 41, 43-45, 58
11278	מוסדר	חלק		36-38, 41-46, 86
11300	מוסדר	חלק		1, 10-11, 26
11373	מוסדר	חלק		1-5, 7-9

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /78. הוראות תכנית תמא/3 /78 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /78
30/06/1996		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/31 /א/1. הוראות תכנית תמא/31 /א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/31 /א/1
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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/35. הוראות תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
03/11/2011	354	6314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1130 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1130
24/03/2010	2380	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/1405 חכ/21 /ט ממשיכות לחול.	שינוי	ש/1405 חכ/21 /ט



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חכ/284 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית חכ/284 ב. התכנית שומרת על דרכי גישה קיימות בשטח המאפשרות גישה לתחנת המשנה.	5456	363	15/11/2005
ש/391	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/391 ממשיכות לחול.	4212	3232	05/05/1994
ש/במ/215 ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/במ/215 ג ממשיכות לחול.	4136	40	19/08/1993
משח/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/7 ממשיכות לחול.	3221	2852	21/07/1985
ש/215	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/215 ממשיכות לחול.	2833	2439	08/07/1982
ש/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/11 ממשיכות לחול.	1082	1081	09/04/1964
303-0132217	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0132217 ממשיכות לחול.	7581	9211	06/09/2017

הערה לטבלה:

בתחום התכנית חלה גם תכנית מופקדת ש/1479/חכ/100.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוה רון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		חוה רון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח המצב המאושר גילי 3/1	22/03/2018	חוה רון	21/03/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח המצב המאושר גילי 3/2	22/03/2018	חוה רון	21/03/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח המצב המאושר גילי 3/3	22/03/2018	חוה רון	21/03/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח סביבתי מאוחד - EIR-10-2010 ו- EIS-5-2012	28/08/2016	הראל חצרוני	28/08/2016	40		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי ונוף	09/01/2017	שביט טולדו	09/01/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עצים בוגרים - מחייב לעניין השמירה על העצים	11/12/2017	שביט טולדו	04/12/2017	1	1: 5000	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח קווי חשמל	08/09/2016	אדוארד פינדיק	08/09/2016	1	1: 5000	מנחה	חשמל
לא	נספח השתלבות באזור התעסוקה עפ"י תכנית ש/100/חכ/1479	15/11/2016	חוה רון	15/11/2016	1	1: 2500	רקע	עקרונות תכנון

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		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183546	04-8183573	up3ba@iec. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) 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)		04-8183546	04-8183573	up3ba@iec.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם (1)	15	04-8645537	04-8630971	
חוכר				מעין צבי קבוצת המכבי הצעיר להתישבות שיתופית בע"מ	מעין צבי	(2)		04-6395122	04-6391018	yor_mz@mayan.org il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

(2) כתובת: קיבוץ מעין צבי ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30805.

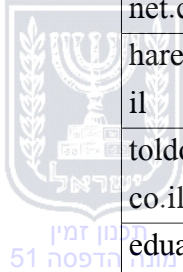
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חוה רון	30577	חוה רון	תל אביב- יפו	פאגלין עמיחי	8	054-4832755	03-7414040	eve@metro- net.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	הראל חצרוני		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור) (1	1	04-8689017	04-8183672	harel@iec.co. il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור) (2	1	04-8183041	04-8183013	toldosh@iec. co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	אדוארד פינדיק	83512	חברת החשמל	חיפה	(1		076-8632943	072-3462943	eduard.pindik @iec.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי גולדרייך	620	מ.ת.ב. מדידות בע"מ	קיסריה	(3		04-6372659	04-6271549	mail@matav- online.com

(1) כתובת: ת.ד. 10.

(2) כתובת: ת.ד. 10.

(3) כתובת: ת.ד. 4176.



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש)	מיתקן הנדסי להורדת מתח עליון למתח גבוה.
תשריט עדות (AS MADE)	תשריט המציג את המיקום של קווי החשמל והרוחב הסופי של מסדרון התשתיות העילי, לאחר גמר עבודות הביצוע של תחנת המשנה והקמת קווי החשמל בשטח.

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**

הקמת תחנת משנה סגורה של חברת החשמל, הסדרת דרך הגישה ותוואי למעבר קווי חשמל לרבות קו מתח עליון 161 ק"ו עילי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח מתקנים הנדסיים עבור תחנת משנה.
- הקצאת שטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עם סימון זיקת הנאה עבור נגישות לתחנת המשנה.
- הקצאת שטח בסימון מגבלות עבור מסדרון תשתיות עילי למעבר קווי חשמל.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- פירוט זכויות ומגבלות הבנייה בשטח התכנית.
- מתן הנחיות סביבתיות.
- מתן הנחיות להוצאת היתר בנייה.
- מתן הנחיות למעבר קווי חשמל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102, 101
מגבלות בניה ופיתוח	103
מתקנים הנדסיים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	100
קו דלק/נפט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
קו דלק/נפט	מגבלות בניה ופיתוח	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	46,989.15	20.51
קרקע חקלאית	60,905.59	26.58
שטח חקלאי מוגן	92,153.3	40.22
שטח ללא תכנית מתאר מקומית	12,251.57	5.35
שטח לתעשיה, מלאכה ומבני משק	1,889.53	0.83
שמורת נוף	14,958.56	6.53
סה"כ	229,147.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,185.52	1.83
מגבלות בניה ופיתוח	218,947.9	95.55
מתקנים הנדסיים	6,014.27	2.62
סה"כ	229,147.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תחנת משנה לחשמל</p> <p>השטח ישמש לתחנת משנה סגורה של חברת החשמל על כל המבנים והמתקנים הנדרשים להקמתה, תפעולה ואחזקתה, לרבות מתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, מבני עזר ומתקנים המשרתים את תחנת המשנה וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה של תחנת המשנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה גידור</p> <p>תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p>
	<p>ב</p> <p>קווי בנין</p> <p>בתחום קווי הבנין תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור חברת החשמל.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. ישמש לכל היעודים עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח, למעט שימושים הסותרים האמור בתכנית זו.</p> <p>2. ישמש לנגישות לתחנת המשנה מדרך מס' 4.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתחום תאי שטח 101 ו-102 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכב לצורך מתן נגישות לתחנת המשנה.</p> <p>2. זיקת ההנאה תבוטל כאשר תיסלל דרך גישה חלופית לתחנת המשנה מכיוון כביש 4.</p> <p>3. בתא שטח 102, בחזית תחנת המשנה, לא קיימות דרכים בשטח ועל כן יותר ביצוע של עבודות דרך עפ"י צרכי חברת החשמל, במידה והתחנה תוקם טרם סלילת דרך הגישה החלופית.</p>
4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. ישמש לכל היעודים עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח, למעט שימושים הסותרים האמור בתכנית זו.</p> <p>2. תא שטח 103 ישמש למסדרון תשתיות עלילי - רצועה למעבר קווי חשמל בכל המתחים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>חשמל</p> <p>1. מיקום קווי החשמל ועמודי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של חברת החשמל אולם לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות.</p> <p>2. תנאי להקמת קווי חשמל מתח עליון יהיה יצירה של חבילת מיגון מלאה בהתאם לתנאים</p>

4.3	מגבלות בניה ופיתוח
	העדכניים שימסרו ע"י אקולוג העופות מטעם רט"ג לעת ההקמה.
ב	<p>חשמל</p> <p>1. רוחב מסדרון התשתיות העילי - רצועה למעבר קווי חשמל בתא שטח 103 יהיה 60 מ', כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ- 20 מ' מגבול שטח הרצועה.</p> <p>2. לאחר הקמת תחנת המשנה וקו המתח העליון, יצומצם רוחב מסדרון התשתיות העילי מ- 60 מ' ל- 40 מ' באופן שמציר הקו ישמר מרחק של 20 מ' מכל צד של המסדרון. פרסום על צמצום המסדרון יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</p> <p>3. תשריט עדות (AS MADE) של תכנית המסדרון וקו החשמל במתח עליון ישלח למוסדות התכנון הרלוונטים והוא יצורף בעתיד כחלק ממסמכי התכנית. על השטח שמעבר לרוחב של 40 מ', כאמור בתת סעיף 'ג' לעיל, יחולו התכניות התקפות נכון ליום אישור תכנית זו והם לא ישמשו עוד עבור היעוד של מעבר קווי חשמל במתח עליון.</p>
ג	<p>הליכים סטטוטוריים</p> <p>לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום המסדרון אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל. הפקדת תכנית בתחום המסדרון תהיה לאחר אישור חברת החשמל.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל תכנית בתחום המסדרון לרבות בקשה להיתר בנייה, תחויב בסימון המסדרון בהתאם לתכנית זו.</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל, לרבות לביתני שירותים לצרכים חקלאיים ומבנים חקלאיים.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אין בתכנית זו כדי לפגוע בבינוי חקלאי עפ"י תכנית מאושרת ובלבד שהמבנים יהיו בלתי רצופים בגובה שלא יעלה על 3 מ', תוך הבטחת גישה לעמודי החשמל ועמידה בהנחיות הבטיחותיות של חברת החשמל ובאישור חברת החשמל.</p>
ו	<p>דרכים</p> <p>תכנית זו איננה מטילה מגבלות על רצועות הדרכים הארציות שבאחריות חב' נתיבי ישראל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	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	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	5	5	5	1	3	16	60	4530		1130	800	2600	6014.27	1	100	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. בחישוב שטחי הבנייה יכללו המבנים המקורים בלבד בהתאם לחוק ותקנות התכנון והבנייה.
2. בגבהי המבנים המצויינים בטבלה תותר חריגה של 10% לצרכי גמישות תכנונית באישור מהנדס הועדה המקומית.
3. הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

6.1.1 המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות

6.1.1.1 מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו במכולות או בתוך מבנה סגור.

6.1.1.2 הרכיבים החשמליים של מסדר המתח הגבוה יהיו נתונים בתוך מיכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF₆.

6.1.1.3 קווי המתח הגבוה יצאו מהתחמ"ש באופן תת-קרקעי וישתלבו בתחום הדרכים.

6.1.2 שדות אלקטרומגנטיים

6.1.2.1 קווי החשמל יוקמו מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג שהוכנו בהתאם לחוק.

6.1.2.2 חברת החשמל, באמצעות בעל היתר למתן שירות, תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, לאחר הפעלת תחנת משנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה.

6.1.2.3 עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקי תחנות המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליהן, לא תעלנה על העצמה המרבית המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.

6.1.2.4 חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה ליישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפלה).

6.1.2.5 חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי ע"י בעל היתר למתן שירות, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלתה המסחרית של התחמ"ש וממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז חיפה.

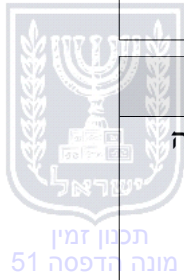
6.1.3 רעש

6.1.3.1 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.08.90).

6.1.3.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז חיפה.

6.1.3.3 במידה ומפלסי הרעש שימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים המותרים, כנאמר בס' 6.1.3.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת





<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.</p> <p>6.1.4 חזות ושיקום נופי</p> <p>6.1.4.1 בהיקף התחמ"ש יוקמו רצועות לטיפול נופי .</p> <p>6.1.4.2 הצמחיה ברצועות הטיפול הנופי תהיה של מינים מקומיים המתאימים לאופי האזור לשיפור שילוב התחמ"ש בסביבתה. תתוכנן השקיית ביסוס שתשמש עד קליטתה של הצמחיה.</p> <p>6.1.4.3 אדמת חישוף חקלאית בשטח עבודות העפר שבאתר, תערם ותפוזר בתום ביצוע עבודות העפר ברצועות הטיפול הנופי.</p> <p>6.1.5 שונות</p> <p>6.1.5.1 תוקם מערכת סגורה לניקוז שמן השנאים. השמן מהשנאים ינוקז לכיוון מאצרת שמן מרכזית אטומה, אשר תפונה לאתר טיפול מורשה באמצעות מיכליות כביש.</p> <p>6.1.5.2 אמצעי התאורה שיוקמו בהיקף התחנה יהיו בגובה של עד 10 מ' ויכוונו כלפי פנים הגדר, בכפוף לדרישות הבטחון של החברה.</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית ע"י מודד מוסמך.</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתערך לכל שטח מגרש הבניה ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. תכנית הבינוי תתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במגרש, ראה פירוט בס' 6.2.</p> <p>2. הבטחת ביצוע תשתיות, ראה ס' 6.11 להלן.</p> <p>3. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה קיומו של היתר קרינה שיהיה יעודי לתחמ"ש או בהתאם לתקנות חוק הקרינה הבלתי מייננת לכשיותקנו.</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: center;">תנאי להפעלה</p> <p>תנאי להפעלת התחמ"ש הקבועה יהיה הפסקת פעילות התחמ"ש הזמנית למעט תקופת חפיפה שנדרשת לצורך ההפעלה של התחמ"ש הקבועה.</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p style="text-align: center;">הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. בתאי שטח 101 ו- 102 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב לצורך נגישות לתחנת המשנה מדרך מס' 4. זיקת הנאה תבוטל עם סלילת דרך הגישה החלופית לתחנת המשנה.</p> <p>2. השטח המיועד למתקן הנדסי - תחנת משנה לחשמל, יוחכר ע"י רשות מקרקעי ישראל לחברת החשמל.</p> <p>3. לאחר אישור תכנית זו מגיש התכנית יכין תשריט חלוקה לצרכי רישום ערוך וחתום ע"י יושב</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>

<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>ראש הועדה המקומית כתואם את התכנית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות תכנית זו.</p>	
<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות השל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בבניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>הוראות למתקני חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד)..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 51



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 51



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 51



חשמל	6.7
<p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ' 0.5</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך.....</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ט. ארון רשת..... 1 מ' מ'</p> <p>מרחק מדוד מציר הקו :</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ' מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ' מ'</p> <p>ה. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ו. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	6.8
<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	6.9
<p>פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט ללהן :</p>	6.10

6.10

פסולת בניין

- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר ו/או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
- 3.1 היתר הבניה יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי.
- 3.2 בהעדר איזון -
- 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.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
- 4.1 נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



6.11

תשתיות

1. ביוב
- בתכניות לפיתוח חדש - ידרש אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתערך לכל שטח המגרש, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית וקיומו של פתרון קצה או פתרון חליפי באישור משרד הבריאות.
- במקרים של תכנית בשטח בנוי כבר - חיבור המגרש למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.
2. מים
- אספקת מים לבנינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.
3. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
4. תקשורת
- מערכת קווי התקשורת בתכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.
5. קווי דלק



<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>5.1 לעת התכנון המפורט לביצוע של קו החשמל יבוצע תאום עם החברות בעלות התשתית לעניין העתקה/חצייה, לטיפול והגנה על תשתיות אלו ומיגון ככל וידרש.</p> <p>5.2 חציית/העתקת תשתיות ככל שתדרש - הביצוע יעשה בתאום עם בעלי התשתיות וגורמי התשתית המוסמכים הרלוונטיים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.12</p>
<p>חזית חמישית</p> <p>1. מתקנים טכניים שונים בגגות ומרפסות טכניות של המבנה יהיו מוסתרים כחלק ממכלול התכנון האדריכלי.</p> <p>2. ההסתרה של המתקנים תתוכנן כחלק מהתכנון האדריכלי של המבנה.</p> <p>3. הגגות יחופו בחצץ/אבני נחל.</p> <p>4. הפתרון האדריכלי לגג המבנה (החזית החמישית) יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>שימור מי נגר</p> <p>1. לצורך שימור מי נגר עילי יופנו מי הנגר אל שטחים חדירי מים ברצועות הגינון שבתוך שטח המגרש ו/או יותקנו מתקני החדרה בתחום המגרש, כל זאת בהתאם להוראות תמ"א/34/ב / 4 וגמישותה.</p> <p>2. לצורך ניקוז מי נגר עילי בעת ארועי גשם קיצוניים, תהיה מערכת ניקוז שתפנה את עודפי הנגר אל מחוץ לשטח התכנית וככל הניתן לשטחים מחלחלים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - 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. - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאים לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת תחנת המשנה וקווי החשמל	תחנת המשנה וקו המתח העליון יבוצעו במקביל בשלב אחד. קווי החלוקה יבוצעו לאורך כל חיי התחמי"ש בהתאם לביקוש לחשמל באזור.

7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

