

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 308-0466441**

**שירותי מיכון ואריזה למטע ולחקלאות**

**חיפה**

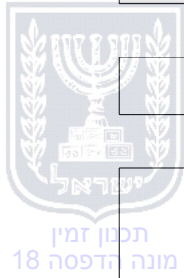
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור**

**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

מיקום התכנית והיקפה :

גבול התכנית הדרומי מצוי כקילומטר לאחר צומת הכבישים 650 ו-65 בפניה לכיוון פרדס חנה. התכנית משתרעת על שטח כולל של כ-42 דונם.

מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית שתסייע בהרחבת פעילות מלאכה בעלת זיקה חקלאית, ושירותי חקלאות אזוריים המתקיימים כיום בתחום התכנית ומשרתת את ענף החקלאות בארץ.

הבניה הקיימת ויחסה לתכניות מאושרות :

תחום התכנית המוצעת נמצאת בתוך תחום המרקם העירוני של פרדס חנה מכח תמ"א 35.

תחום התכנית קיבל התייחסות בתכנית המתאר פרדס חנה- כרכור (תא שטח 470) תכנית מס' 353-0138586 מונה הדפסה 18 תכנון זמין

ויועד במלואו עבור מבני משק.

בתחומי התכנית מצוייה חברת "מיכון והנדסה למטע" אשר נוסדה בשנת 1968 ע"י הממציא יגאל מיכלזון ומייצר מיכון הנדסי למטעים ושטחים מעובדים.

פעילות המפעל עוגנה סטטוטורית בשנת 1986 מכח תב"ע ש-364.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שירותי מיכון ואריזה למטע ולחקלאות

**מספר התכנית** 308-0466441

**1.2 שטח התכנית** 41.819 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	פרדס חנה-כרכור
	X קואורדינאטה	196692
	Y קואורדינאטה	706744

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת עם כביש מס' 650 (דרך פיק"א) מכיוון מערב לאורך כ-600 מטר. גבול התכנית הדרומי מתחיל כקילומטר לאחר צומת הכבישים 650 ו-65 בפניה לכיוון פרדס חנה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - 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
10017	מוסדר	חלק	25, 30	24, 26-27, 29, 31

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
31 - 30	ש/ 364

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חדרה



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
22/12/1966	560	1324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 1
30/11/1987	397	3505	תכנית זאת משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ש/ 364 ימשיכו לחול.	שינוי	ש/ 364



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל וינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל וינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושאים: קווי בניין, עצים לשימור, ביטול כניסות רכב קיימות מדרך אזורית, מיקום כניסת רכב ממעגל התנועה.	30/07/2018	מיכאל וינד	30/07/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לנושאים: ביטול כניסות רכב קיימות מדרך אזורית, מיקום כניסת רכב ממעגל התנועה.	08/10/2018	רותי בן זינו	08/10/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		30/11/2017	אורי עידן	30/11/2017	1	1: 1250	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
מפעל מיכון והנדסה ( מ.י.ל.א.) בע"מ	פרטי			מיכון והנדסה ( מ.י.ל.א.) בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)		073-2607103		Chaim@afro n.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 1342 פרדס חנה, מיקוד 3711301.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה- כרכור	פרדס חנה- כרכור	דרך הבנים	22	077-9779933	077-9779938	m.hadar@pardes- hanna- karkur.muni.il
פרטי			מיכון והנדסה ( מ.י.ל.א.) בע"מ	פרדס חנה- כרכור	(1)		073-2607103		Chaim@afro n.com

(1) כתובת: ת.ד. 1342 פרדס חנה, מיקוד 3711301.

**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	(1)		04-8645537	04-8645537	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר מיכלזון			פרדס חנה-כרכור	דרך פיק"א	2	04-6377421	04-6377421	
בעלים				מיכון והנדסה (מ.י.ל.א) בע"מ	פרדס חנה-כרכור	(2)		073-2607103		Chaim@afon.com

(1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה קומה 2

ת.ד. 548 חיפה 3100401.

(2) כתובת: ת.ד. 1342 פרדס חנה 3711301.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן   אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
מהנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	03-6363500		ha-office@amy-metom.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורי עידן	555		פרדס חנה-כרכור	דרור	28	04-6273343	04-6273343	idan_srv@ne-tvision.net.il





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת ופיתוח מתחם לשירותי מיכון ואריזה למטע וחקלאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מיעוד 'שטח לשירותי מיכון למטעי' ליעוד מבנה משק.

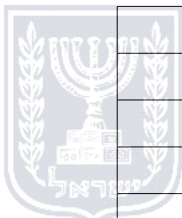
- מיעוד 'שטח לעיבוד חקלאי' ליעודים הבאים: מבנה משק, דרך מוצעת.

ב. קביעת מגרשים למבנה משק.

ג. קביעת הוראות לקביעת קווי בנין.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מבני משק	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	1
להריסה	מבני משק	1
קו בנין עילי	מבני משק	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לעיבוד חקלאי	29,836	71.35
שטח לשירותי מיכון למטע	11,983	28.65

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	41,819	סה"כ

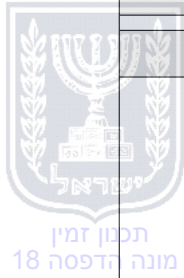


<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.19	910.98	דרך מוצעת
97.81	40,764.68	מבני משק
100	41,675.66	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בתא שטח מס' 1 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים לתכנון וייצור מכונות חקלאיות.</p> <p>ב. משרדים המשמשים את המפעל.</p> <p>ג. חדר אוכל.</p> <p>ד. מחסנים.</p> <p>ה. שירותים המשמשים את המפעל.</p> <p>ו. אולם תצוגה/מרכז מבקרים.</p> <p>ז. מעבדות.</p> <p>ח. עיבוד חקלאי.</p> <p>ט. חניה.</p> <p>י. אסורה בניה כלשהיא למגורים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. בגבול המתחם (תא שטח 1) כלפי דרך מס' 650 תוקם גדר למניעת מעבר כלי רכב לדרך 650. הגישה למתחם תתבצע מתא שטח מס' 2 (דרך מוצעת) בלבד.</p> <p>2. תתאפשר בניית פנלים סולריים על גגות המבנים.</p>
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם לבניה חדשה בלבד, מבנים וחלקי מבנים שחורגים מקו הבנין המסומן שאושרו בהיתר בתוקף לא ידרשו להריסה.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשריט התכנית</b>
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
1	3	12	50	75	30680	0	200	26680	3800	40907	1	מבני משק

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. קווי הבניין בהתאם לתשריט.
2. גודל אולם תצוגה/מרכז מבקרים יהיה עד 100 מ"ר עיקרי.
3. שטח מרבי לשימוש משרדים לא יעלה על 400 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות****6.1****תכנית בינוי**

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 שתערך ע"י מודד מוסמך.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניינים עם מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו.
2. תיאום תשתיות עם מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח לבניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא בתיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה.
5. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש יהיה הגשת נספח פיתוח מפורט לכל מגרש בנפרד בתאום עם מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו.
6. תנאי למתן היתר חפירה ובניה ראשון בשטח המגרשים הוא פתרון ניקוז כמפורט במסמכי התכנית על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
7. תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה יהא ההסדרה הנדרשת של צומת הכניסה המוצעת בתכנית.
8. תנאי למתן היתר בניה, בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
9. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום עם רשות המים.





**6.3****סטיה ניכרת**

- א. היקף שטחי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות שבסעיף הינו מחייב ואין לחרוג מעבר לשטחי בניה אלו, ניצול שטחי בניה מעבר למפורט בתכנית זאת יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6.4****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

כללי:

1. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים/רעילים שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה.
2. בתחום התכנית לא תותר פליטה של מזהמים.

	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. 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.</p>	
	<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. החניה תהא בתחום המגרש.</p> <p>2. נטיעת עצים במגרש החניה תהא לפי יחס של עץ לכל 6 חניות.</p>	
	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2 בתכנון דרכים וחניות על קרקעיות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>כללי: כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. 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 הני"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.

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

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

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/א הקרוב ביותר של המבנה.

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 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מציר הקו

6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 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 המרחק יהא בתאום עם חברת החשמל

10. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

11. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

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.



6.8

## תשתיות

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.9

## פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:

1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת 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 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 יציג פתרון לאיזון 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



<b>6.9 פסולת בניין</b>	
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.	

<b>6.10 דרכים</b>	
חיבור לכביש 650 יהיה כפוף לאישור חברת נתיבי ישראל.	

<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
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.	

<b>6.12 עתיקות</b>	
<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 התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו 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 בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	

<b>6.13 תכנון הנדסי</b>	
חיזוק מבנים: היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	

<b>6.14 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתאי שטח 1-2	הריסת המבנים המסומנים בתשריט

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18