

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0499004

**החלפת שטחי תעשייה, תעסוקה ומבני משק בקיבוץ אושה**

חיפה

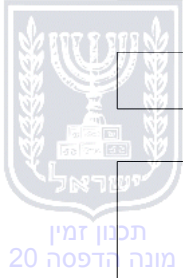
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת

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

קיבוץ אושה יוזם התכנית במטרה להביא לניצול יעיל יותר של הקרקע והמבנים הקיימים בו, זאת באמצעות החלפת שטחים ועדכון הוראות כלהלן:

- א. החלפת השטחים המיועדים למבני משק, תעסוקה ותעשייה.
- ב. החלפת שטחים המיועדים למגורים א 2 (יח"ד קטנות) ו-א 3 (יח"ד מגורי קבע-גדולות) על מנת לאפשר שיוך של מבנה מגורים נוסף בתחום התכנית (מבלי להגדיל סך יח"ד המותרות בתכנית המאושרת) כל הנ"ל מתבצע מבלי לשנות השטח הכולל של כל יעוד כמוגדר בסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגדלת שטחים לצורכי ציבור (שטח חניה ושטח למבנים ומוסדות ציבור) שאושרו בתכנית המאושרת החלה על השטח, כמוגדר בסעיף 62.א.א.3 לחוק.
- ד. הרחבת והארכת דרכים מאושרות, כמוגדר בסעיף 62.א.א.2 לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק.
- ו. ניווד זכויות בניה, בהתאם לסעיף 62.א.א.6 לחוק.
- ז. שינוי הוראות בינוי (הגדלת תכסית), בהתאם לסעיף 62.א.א.5 לחוק בתכנון והבניה.
- ח. קביעת גודל מגרש מינימלי, בהתאם לסעיף 62.א.א.7 לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחי תעשייה, תעסוקה ומבני משק בקיבוץ אושה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 301-0499004

1.2 שטח התכנית 45.459 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

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	זבולון
קואורדינאטה X	208630
קואורדינאטה Y	737598

### 1.5.2 תיאור מקום

שטחי תעסוקה ומבני משק בדרום ובמזרח קיבוץ אושה ושטחי מגורים במרכז הישוב.

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

זבולון - חלק מתחום הרשות: אושה

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
10511	מוסדר	חלק		6-7, 9-10, 19, 28, 31, 34, 47

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2014	5814	6810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/11/1 ממשיכות לחול.	שינוי	זב/11/1
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
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/6. הוראות תכנית תמא/34/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/6



**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				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	23/05/2019	דוד אלחנתי	20: 20 23/05/2019		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 1250		16/01/2019	רוני שניידר	09: 58 16/01/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	23/05/2019	דוד אלחנתי	20: 21 23/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		26/10/2019	אריאל פרוינד	10: 09 29/10/2019		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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
	פרטי			קיבוץ אושה	אושה	(1)		04-8458401	04-8458411	usha30031@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ אושה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אושה	אושה	(1)		04-8458401	04-8458411	usha30031@walla.com

(1) כתובת: קיבוץ אושה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15 א	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il
חוכר				קיבוץ אושה	אושה	(1)		04-8458401	04-8458411	usha30031@walla.com

(1) כתובת: קיבוץ אושה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רוני שניידר	844	רוני שניידר מדידות והנדסה אזרחית, יעוץ ותכנון כביש	שגב (עצמון)	(1)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@ gmail.com
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879	כמאל זועבי	נוף הגליל	השושנים	22	04-6013680	057-7947085	kamsurv@za hav.net.il

(1) כתובת: פארק תעשייה משגב

ד.נ. משגבת.ד. 46.

(2) כתובת: ד.נ. מגידו.



מרכז תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



מרכז תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

הצרכת שטחים בין אזור מבני משק לתעשייה ותעסוקה, ובין אזורי מגורים שונים, שינוי קווי בנין, הארכת והרחבת דרכים בקיבוץ אושה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. החלפת שטחים בין אזור מבני משק, לשטחים המיועדים לתעסוקה ותעשייה בהתאם לסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.

ב. החלפת שטחים המיועדים למגורים א 2 (יח"ד קטנות) ו-א 3 (יח"ד מגורי קבע-גדולות) על מנת לאפשר שיוך של מבנה מגורים נוסף בתחום התכנית (מבלי להגדיל סך יח"ד המותרות בתכנית המאושרת) בהתאם לסעיף 62.א.א.1 לחוק התכנון והבניה.

ג. הגדלת שטחים לצורכי ציבור (שטח חניה ושטח למבנים ומוסדות ציבור) שאושרו בתכנית המאושרת החלה על השטח, כמוגדר בסעיף 62.א.א.3 לחוק התכנון והבניה.

ד. הרחבת והארכת דרכים מאושרות, בהתאם בסעיף 62.א.א.2 לחוק התכנון והבניה.

ה. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62.א.א.4 לחוק התכנון והבניה.

ו. ניווד זכויות בניה, בהתאם לסעיף 62.א.א.6 לחוק התכנון והבניה.

ז. שינוי הוראות בינוי (הגדלת תכסית), בהתאם לסעיף 62.א.א.5 לחוק בתכנון והבניה.

ח. קביעת גודל מגרש מינימלי, בהתאם לבעיף 62.א.א.7 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
תעסוקה	8
תעשייה	7
מבני משק	3
מבנים ומוסדות ציבור	4
דרך מוצעת	24 - 20
חניון	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	3
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	4
תחום השפעה	דרך מוצעת	24 - 20
תחום השפעה	חניון	6
תחום השפעה	מבני משק	3
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	4
תחום השפעה	מגורים א'	2, 1
תחום השפעה	תעסוקה	8
תחום השפעה	תעשייה	7

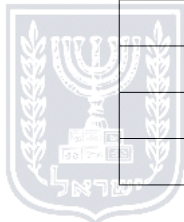
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	1,437.81	3.16
מבני משק	20,621.03	45.36
מבנים ומוסדות ציבור	7,379.12	16.23
מגורים א' 2	742.97	1.63
מגורים א' 3	742.97	1.63
שטח פרטי פתוח	456.15	1
שטח ציבורי פתוח	325.01	0.72
תעסוקה	5,711.42	12.56
תעשייה	8,043.08	17.69
<b>סה"כ</b>	<b>45,459.56</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,644.79	16.82
חניון	1,549.52	3.41
מבני משק	10,107.6	22.23

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.02	10,917.22	מבנים ומוסדות ציבור
3.27	1,485.95	מגורים א'
12.56	5,711.42	תעסוקה
17.69	8,043.07	תעשיה
<b>100</b>	<b>45,459.57</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תא שטח מס' 1 הינו מגורים א' 2 (יעוד מבוטל) ומיועד ליח"ד קטנות שהן יח"ד קיימות, ששטחן ברוטו אינו עולה על 55 מ"ר ומשמשות לאוכלוסיה זמנית מתחלפת. אזור זה אינו מיועד לחלוקה למגרשים.</p> <p>תא שטח מס' 2 הינו מגורים א' 3 (יעוד מבוטל) ומיועד למגורים דו- משפחתיים בשטח מגרש של עד 700 מ"ר למגרש.</p> <p>בכל מגרש יותר להקים 2 יח"ד מגורים הניתנות לחלוקת משנה בקווי בנין 0 בסמכות הוועדה המקומית ובהסכמת השכנים.</p> <p>יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר ותיחום בגידור - הכל בכפוף לתכנית הבינוי. כמו - כן יותרו קליניקות, סדנאות לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה ולא ישפיעו על הסיבה במטרדים שונים.</p> <p>שטח הסדנאות/קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות, והבטחת מקומות חניה בהתאם לשימוש.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה נקיה וסדנאות, משרדים, קליניקות, מתקנים הנדסיים למעט תחנות שאיבה לשפכים, שטחים פתוחים שבילים, מתקני חצר ומתקני שירות. משטחים תפעוליים, דרכים פנימיות וחניות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים למעט תחנות שאיבה לשפכים, אולמות תצוגה.</p> <p>שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.</p> <p>בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 6.1.</p> <p>לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>- על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה והבריאות.</p> <p>אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים</p>

4.3	תעשייה
	<p>ו/או הקיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות סביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>- תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.</p> <p>- ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגוון או כשטחי חניה.</p> <p>- במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>- הכשרת/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך הייצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p> <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה:</p> <p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקויפר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט וכו'.</p>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד.</li> <li>זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה.</li> <li>ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.</li> <li>רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, או בכל תקנה שתבוא במקומה הן בתוך אזור התעשייה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</li> <li>שפכים: לא יותרו מפעלים חדשים או הרחבה של מפעלים קיימים המייצרים שפכים תעשייתיים למעט מפעלים / עסקים קטנים למזון שהטיפול היחיד הנדרש לשפכים שלהם הינו מפריד שמנים. לא יותר שימוש במלח או תמלחות או פליטה שלהם עקב תהליך הייצור.</li> <li>חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, או בכל חוק שיבוא במקומו, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן לא יחרוג מתחום העסק.</li> <li>אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</li> </ol>
4.4	<b>מבני משק</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לפעילויות משקיות בתחום החקלאות. יותר להקים מבנים לגידול יבש של בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, מחסנים ואחסנה, בתי מלאכה לשרות ענפי המשק כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותים וכן דרכים פנימיות משטחים תפעוליים וחניות. יותר מעבר והנחת תשתיות קווי מים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>



4.4	מבני משק
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בבקשה להיתר בניה במתחם של גידול בע"ח תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ניקוז וביוב ולמניעת מטרדים סביבתיים מכל הפעילות המתבצעת בתוך ומחוץ למבנים.</p> <p>הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מני אחסון בע"ח, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבראות ומשרד החקלאות. אישור משרד החקלאות יהיה בהתאם למהות הבקשה.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</li> <li>- למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.</li> <li>- פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.</li> <li>- פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</li> <li>- מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.</li> <li>- ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</li> <li>- שפכים - תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה ובריאות.</li> <li>- פסולת מוצקה (גושית) - יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>- איכות אויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ע"פ הנחיות המשרד לאיכ"ס ו/או איגוד ערים לאיכ"ס.</li> <li>- חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.</li> <li>- אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</li> <li>- אחסון זבלים רק במקום ובתנאים שיאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> </ul>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר להקים בניינים המיועדים לצרכי הציבור לשירותים קהילתיים כמו: משרדי קהילה מוסדות ומבני חינוך, מוסדות ומבני בריאות, דת, תרבות, מוסדות ושירותי רווחה, שירותי צריכה ושירותי מזון - לא מסחריים, לתושבי המקום בלבד.</p> <p>שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, רחבות תפעוליות וחניות מתקני משחק וריהוט רחוב. יותר מעבר והנחת תשתיות קווי מים.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך המוצעת בתכנית זו. כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, שביל אופניים, חניה,</p>

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	תאורה, רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. הבקשה להיתר בניה תכלול הנחיות בדבר גינון ונטיעות בתחום רצועת הדרך.



<b>4.7</b>	<b>חניון</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> הבקשה להיתר לתשתיות תכלול נטיעות וגינון ברצועות המיועדות לכך ומיקום סככות צל. כל מקבץ של 4 מקומות חניה יופרד ע"י נטיעה של עצים בוגרים וגינון כחלק מרצועות החניה.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
								שרות	עיקרי								
קדמי	מזערי	גודל מגרש	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	3	2	8.5	2.5	2	(2) 40	110	110 (1)	300	1	מגורים א' - יעוד מבוטל	מגורים א'
3	2	8.5	3	2	40	(5) 400	80 (4)	320 (3)	300	2	מגורים א' - יעוד מבוטל	מגורים א'					
0	2	10	0	0	91	5184	576	4608	1000	8						תעסוקה	
0	3	15 (7)	0	0	80	6435	804	5631	1000	7						תעשייה	
(8) 5	2	15 (7)	3	3	80	5892	1905	3987	2000	3						מבני משק	
3	2	9	3	3	33	3602	594	3008	1000	4						מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה ימדם מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם, או בהתאם למפלסי הפיתוח כפי שייקבעו בתכנית פיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- בכל יעודי הקרקע שבתשריט קו בנין קדמי כלפי יעודי קרקע אחרים ושאינו דרך יהיה כקבוע בטבלה זו או כפי שקיים.
- באזור מגורים א'2 מבנים קיימים המופעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבנין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויינים בתשריט.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט נספח תחום עצים בוגרים (בתכנית המאושרת החלה על השטח), ייגברו קווי בנין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח יחידת מגורים קטנה לא יעלה על 55 מ"ר ברוטו.
- (2) במגרשים קטנים בהם לא ניתן לנצל את אחוזי הבניה תותר תכסית של 45%.
- (3) 160 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (4) 40 מ"ר לכל יחידת דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



(5) מ"ר לכל יחידת דיור.

(6) קו בנין צידי - 0 במבנים דו משפחתיים. ניתן יהיה להפריד בין המבנים במגרש משותף בתנאי שיעמדו במגבלות קווי בנין כמפורט לעיל.

(7) אפשר שגובה מתקנים כמו סילוסים ו/או מתקנים הנדסיים יעלה על הקבוע בטבלה.

(8) דרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

א. תכנית בינוי

תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישה לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:

1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

2. מילוי באמצעות חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו חלק מהתכנית להיתר.

משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז יאושרו במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ב. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ג. פיתוח סביבתי

1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר בהתאם לעניין פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תכנית ניקוז, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

3. התכנון המפורט יציג פתרון לניקוז ו/או החדרת מי נגר עילי, כמפורט בסעיף 6.10 (ב), 6.16 בתקנון זה.

ד. הוראות סביבתיות כלליות למתן היתר בניה למבנה מלאכה או תעשייה או מתקן נלווה להם עמידה בהוראות כל דין:

1. לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעשייה אלא אם יינקטו כל

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>2. הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.2 ו' להלן, בהתאם לסוג השימוש ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו מידע.</p> <p>איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 6.2 ו' להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים :</p> <p>לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים. הבקשה להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן תותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>



6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה או תעשייה או מתקן נלווה להם מידע כללי: בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:</p> <p>1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל/העסק, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקני נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.</p> <p>2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.</p> <p>3. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, גדרות בהתאם לתכנית הפיתוח ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. מידע סביבתי :</p> <p>1. זיהום אוויר: הוכחה כי לא נפלטים מזהמים לאויר למעט משריפת גז. פירוט האמצעים למניעת ריחות.</p> <p>2. שפכים: פירוט כמות וסוג השפכים וגודל וסוג מפריד השמנים במידת הצורך.</p> <p>3. חומרים מסוכנים: בהתאם למסקנות סקר סיכונים, פירוט מיקומם, אחסונם, סילוקם והאמצעים והמתוכננים למניעת זיהום או סיכון.</p> <p>4. רעש: במידה והעסק/ המפעל פולט רעש, חוות דעת של יועץ אקוסטי המאשרת כי העסק/המפעל לא יפלוט רעש מעבר למותר לאותו מגרש בהתאם לנספח זכויות רעש לתכנית זו.</p> <p>חוות הדעת גם תפרט האמצעים המתוכננים למניעת פליטת רעש מעבר למותר.</p> <p>5. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות הפרדתה ואחסנה לצורך מיחזור, סילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>6. ניקוז: הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.</p> <p>ח. פינוי פסולת/מרכיבי מחזור :</p> <p>לא ינתן היתר לבניה או להריסה אלא ע"פ נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005</p>





<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	
<p>וכמפורט להלן:                  1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת היתר.                  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.                  3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.                  ט. רדיוסי מגן:                  תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי מגן (כמסומן בתשריט) יהיה קבלת אישור משרד הבריאות, בהתאם לסעיף 7 לתקנות בריאות העם (תקנות תברואתיים למי שתיה - התשנ"ה (1995)</p>		
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור אפשר שיופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>		
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.                  ב. החלוקה תהייה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>		
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>		
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	
<p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יותנה באישור פקע"ר בהתאם לתקנות פקע"ר.</p>		
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.                  א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.                  ב. כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצא בזה יינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שיקבעו.                  ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p>		





<b>6.7</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.</p>
<b>6.9</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>
<b>6.10</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>א. מים :</p> <p>1. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>בכל מקום בו מתוכננת חצית נחל/תעלה אזורית, יש לקבל את אישור רשות ניקוז קישון לתכנון החציה.</p> <p>ג. ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת ביוב קיימת, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. כל בינוי חדש בשטחי המגורים הכלולים בתכנית זו יותנה בהתקנת קו ביוב חדש המשרת את אותו בניין.</p> <p>3. כל קווי הביוב יהיו קווים אטומים רציפים ושוחות הביוב מונוליתיות ואטומות HOPE.</p> <p>4. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>



תשתיות	6.11
<p>א. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.</p> <p>ב. מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים בתחום התכנית.</p>	
חשמל	6.12
<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. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן          קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'          קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'          קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'          קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'          כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'          כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'          כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל          ארון רשת 1 מ'          שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>מציר הקו          קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'          קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

6.12

## חשמל

לכל דין.  
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.  
על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר בקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה.  
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) קווי החשמל במגורים א'3 יהיו תת-קרקעיים וכן כל שניתן במגורים א'2.

6.13

## איכות הסביבה

א. איסוף פסולת ופינויה  
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.  
בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות עודפי עפר ופסולת בנין בהתאם לסעיפים 6.2 ח' לעיל.  
בזמן בנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.  
פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א - 1990.

ב. נגר עילי  
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.  
באזורי התעשייה והאזור המשקי יחולו הנחיות אלו אך ורק לנושא ניקוז גגות.  
נגר עילי משאר השטחים יופנה ישירות למערכת הניקוז האזורית.  
נגר עילי מאזורי התעשייה, יופנה, במידת הצורך, לטיפול קדם, לפני השחרור למערכת הניקוז. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ג. קרינה

המרחק בין תחנות השנאה לבין מבני מגורים ומוסדות ציבור ומבנים אחרים בהם קיימת שהייה

<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ממושכת של אנשים, מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ יהיה לפחות 10 מ'. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקר קרינה ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. נספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זב/11/1, החלה על השטח, ישאר בתוקפו.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור.</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (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.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה 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.</p> <p>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 הארגונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. מועד העתקת עצים חודשי דצמבר-ינואר ו/או על פי המלצת פקיד היערות.</p> <p>ד. ביצוע עבודות העתקה יאושר לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות העתקה כדין.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה 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.</p> <p>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.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ביצוע עבודות כריתה יאושר לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	<p><b>6.14</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



6.15

**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "רעידות אדמה" מיום 23 ביוני 2008).  
 ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.16

**ניהול מי נגר**

א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.

בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז בחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.

ניקוז שטחים פתוחים:

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ניקוז דרכים וחניות/מגרשי חניה

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17

**פסולת בניין**

א. 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 להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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.



<b>פסולת בניין</b>	<b>6.17</b>
<p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או מאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>1. נוהל כאמרו בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית כ-5 שנים

