

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-1120104

נחשולים - חלוקה למגרשים באזורי מבני המשק והתעשייה

חיפה

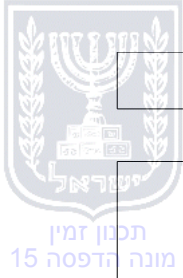
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קבוצת נחשולים יוזם תכנית באזור המשקי ובאזור התעשייה כך לאפשר המשך פיתוח מיטבי. זכויות הבניה באזור מבני המשק ואזור התעשייה נקבעו בתכנית חכ/5 משנת 1982 - ל- 20% משטח המגרש - תכנית זו מחלקת את זכויות הבניה המאושרות בין תאי השטח בצורה יעילה ומרכזת אותן בתאי שטח המיועדים לבינוי בתקופה הקרובה.

הסדר ורישום הקרקע נקבע בתכנית מש"ח 8 משנת 1985 שבה נכתב בסעיף 20 - כל פתוח ובנוי יאושר על סמך תוכנית מפורטת אחרת או תוכנית בנוי שיאושרו כחוק.

תכנית חכ/מק/8/ד משנת 2011 קבעה את גבולות אזור התעשייה ומבני המשק ויצרה תא שטח מס' 3 ביעוד מבני משק - אשר לא נכלל בתכנית זו.

חלוקת זכויות הבניה באזור התעשייה - אושרו במסגרת תכנית 303-0335471

התכנית מציעה ב- 2 יעודי הקרקע מבני משק ותעשייה חלוקה לתאי שטח/מגרשים כדי לאפשר עסקאות מול ר.מ.י והכנת בקשות להיתר בהתאם לנוהל רישוי זמין, יחד עם חלוקת הזכויות באופן שיאפשר בינוי מיטבי, פרישת מבנים יעילה ושימוש יעיל בקרקע, הכל ללא שינוי בגודל השטח המאושר לכל יעוד קרקע ובזכויות הכוללות המאושרות.

קבוצת נחשולים פועל להכנת תכנית כוללת לקבוצת אשר תהווה שינוי לתכנית מש"ח 8 ותקבע את יעודי השטח וזכויות הבניה ביעודי הקרקע השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

נחשולים - חלוקה למגרשים באזורי מבני המשק והתעשייה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
303-1120104	מספר התכנית	
108.881 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	193171
קואורדינאטה Y	724671

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור מזרחי של הקיבוץ

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: נחשולים

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נחשולים

שכונה אזור מבני המשק והתעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10588	מוסדר	חלק	17	9-10

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	חופים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
03/06/1982			2820	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/ 5 בתחום התכנית.	החלפה	חכ/ 5
27/04/2017		5294	7490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0335471 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0335471
12/04/2011		3735	6224	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חכ/ מק/ 8 / ד בתחום התכנית	החלפה	חכ/ מק/ 8 / ד
04/07/1985			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 8 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 8



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	07: 53 10/12/2022	רחל שלם	28/11/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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 15

**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	(1)		קיבוץ נחשולים	נחשולים			04-6395513	04-6395520	ceo@nahsholim.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 3081500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ נחשולים	נחשולים		(1)	04-6395513	04-6395520	ceo@nahsholim.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 3081500.

**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	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	04-9931277	mt2020@modeday.org

(1) כתובת: מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 3084500.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

שינוי וקביעת הוראות בניה באזור התעשייה ומבני המשק של קיבוץ נחשולים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת גודל מגרש מזערי שמותר להקים עליו בנין בהתאם לסעיף 62א (א) 7 לחוק.

2. קביעת קוו בנין בהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק. ל- 5 מ' בכל האזור המשקי ומכל הכיוונים.

3. שינוי בתכנית המותרת בתאי השטח בהתאם לסעיף 62א (א) 5 לחוק - באזור מבני המשק - תא שטח מס' 1 מ- 20% תכסית ל- 10.1% , תא שטח 2 מ-20% ל-50% , באזור התעשייה- תא שטח מס' 6 מ- 7.3% ל- 50% , ותאי שטח מס' 5,7 מ-7.3% ל-0%

4. שינוי חלוקת זכויות הבניה בין מגרשים בהתאם לסעיף 62א (א) 6 לחוק. ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה של כל יעוד קרקע

5. קביעת הוראות לענין הריסת מבנים בהתאם לסעיף 62א(א) 19

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	7 - 4
מבני משק	2 ,1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבני משק	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	2 ,1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	6 - 4
להריסה	מבני משק	2 ,1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,146.11	1.05
מבני משק	80,877.37	74.28
תעשייה	26,857.54	24.67
<b>סה"כ</b>	<b>108,881.02</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,126.06	1.03
מבני משק	80,897.43	74.30
תעשייה	26,857.54	24.67
<b>סה"כ</b>	<b>108,881.02</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	זכויות הבניה באזור התעשייה הופנו ל- 2 תאי שטח 4,6 בלבד כדי לצמצם וליעל את פרישת הבינוי בהתאם לזכויות המאושרות, ולהגדיל את התכסית המותרת במגרש.
<b>4.2</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניי מלאכה ואחסנה, ושאר מבנים לדיור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	זכויות הבניה חולקו בין 2 תאי השטח 1+2, כאשר בתא מס' 2 רוכזו זכויות בניה כדי לצמצם וליעל את פרישת הבינוי ולהגדיל את התכסית המותרת במגרש.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות				
						מעל הכניסה הקובעת	מפלגת	קו בנין (מטר)		
								מפלגת	קדמי	אחורי
מבני משק	1	10000	6179 (1)	10.1	10.1	2	5	5	5	5
מבני משק	2	5000	10000 (2)	50	50	2	5	5	5	5
תעשייה	4	10000	4200 (3)	38.7	38.7	2	0 (5)	5	0 (4)	0 (6)
תעשייה	5	1000	0 (7)	0	0		0 (9)	0 (10)	0 (8)	0 (4)
תעשייה	6	2000	1171 (11)	50	50	2	0 (14)	0 (13)	0 (12)	0 (4)
תעשייה	7	2000	0 (15)	0	0		0 (17)	0 (16)	0 (10)	0 (4)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

מרחקים בין מבנים יהיו 10 מ'

קווי הבנין בין תאי השטח ביעוד תעשייה לבין עצמם יהיה 0 מ'.

סה"כ זכויות הבניה המאושרות ביעוד מבני המשק - 16,179 מ"ר המהווים 20% מ- 80,897 דונם

סה"כ זכויות הבניה המאושרות ביעוד התעשייה - 5,371 מ"ר המהווים 20% מ- 26,857 דונם

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גודל תא שטח מס' 1 הוא 60.877 דונם - סה"כ שטחי הבניה 6,179.48 מ"ר המהווים 10.1%.

(2) גודל תא שטח מס' 2 הוא 20 דונם - סה"כ שטחי הבניה 10,000 מ"ר המהווים 50%.

(3) גודל תא שטח מס' 4 הוא 10.865 דונם - סה"כ שטחי הבניה 4,200 מ"ר המהווים 38.7%.

(4) צפוני.

(5) דרומי כלפי תא שטח מס' 7 הגובל.

(6) מזרחי כלפי תאי שטח מס' 5,6 הגובלים.

(7) גודל תא שטח מס' 5 הוא 1.357 דונם.

(8) דרומי לתא שטח 6.

(9) מערבי 0 מ' כלפי תא שטח 4.

(10) מזרחי.

(11) גודל תא שטח מס' 6 הוא 2.342 דונם - סה"כ שטחי הבניה 1,171 מ"ר המהווים 50%.

(12) צפוני 0 מ' לתא 5.

(13) דרומי 0 מ' לתא 7.

(14) מערבי 0 מ' לתא 4.

(15) גודל תא שטח מס' 7 הוא 12.293 דונם.

(16) מערבי.

(17) צפוני 0 מ' לתאים 4,6.

(18) דרומי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

- א. כל הוראות תכניות מש"ח/8, חכ/5, חכ/מק/8/ד ו- 303-0335471 המאושרות, שאינן משתנות באופן מפורש בתכנית זו ישארו בתקפן.
- ב. חזית חמישית - מתקנים טכניים ומערכות תשתית על גגות המבנים יוסתרו, ככל שניתן באמצעות פרטים אדריכליים שיוצגו ויאושרו במסגרת היתר הבניה.
- ג. במסגרת היתר הבניה תוצג רצועת גינון ונטיעות לאורך גבולות המגרשים.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

הבקשה להיתר תכלול בין היתר תכנית העמדת בנינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים ושטחי חניה. יסומנו גם מתקנים הנדסיים כגון: מערכות מים, ניקוז, תעול ביוב וחשמל גדרות שערים וכד'.

**6.3****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1449/0"דור, תל"י"פ : 4224 עמ" 3867 מיום : 23/06/1994 : 40203/0: "נחשולים (2) " י"פ : 5911 עמ" 2147 מיום : 02/02/2009 : לא פורסם 54077/0 : 54078/0 "נחשולים (מזרח) " י"פ : 7967 עמ" 935 מיום : 24/10/2018 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראת חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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 התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.4****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

**6.5****ניהול מי נגר**

- תקבע תכנית פנויה מכל בינוי/פיתוח של 15% לצורך החדרת נגר עילי.
- א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח, השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:
1. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
  4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>בתאי שטח מס' 4,6 - ביעוד תעשיה המיועדים לבינוי</p> <p>1. 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.</p> <p>2. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>3. יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה במידת הצורך, מתקן למניעת שיחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים הבוגרים במגרש.</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים "עצים לעקירה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ביצוע עבודות הכריתה יותרו רק לאחר קבלת התרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p> <p>תינתן גמישות של 10% בשינוי סיווג העצים.</p> <p>לשינוי אחר בסיווג העצים לעת תיכנון מפורט במגרש המיועד לבינוי יידרש סקר עצים מפורט באישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>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:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. חציבה ומילוי</p> <p>5.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>5.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>6. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>6.1. נוהל כאמור בסעיפים (1-3 לעיל) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.7</b></p>																								
<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א - ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב של הישוב המחוברת לפיתרון קצה ובאישור החברה לטיפול במים וביוב.</p> <p>2. תעודת גמר תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב של הישוב המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הישוב ו/או המועצה האזורית.</p> <p>ג - תיקשורת</p> <p>מערכת קווי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ד - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>ד-א). 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.</p> <p>ד-ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת..... 1מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד..... 3מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת..... 1מ'		יא. שנאי על עמוד..... 3מ'		<p><b>6.8</b></p>
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3מ'																									
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2מ'																									
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'																									
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ'																									
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'																									
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'																									
ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'																									
ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'																									
ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל																									
י. ארון רשת..... 1מ'																									
יא. שנאי על עמוד..... 3מ'																									



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.

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

## תנאים למתן היתרי בניה

תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית

6.10

## הריסות ופינויים

באזור מבני המשק מבנים קיימים המשמשים את המשק החקלאי של קיבוץ נחשולים. כדי לעמוד בזכויות הבניה המותרות בתאי השטח סומנו מבנים להריסה.

מבנים קיימים המסומנים להריסה יהרסו לאחר הוצאת היתרי בניה למבנים חדשים, ויהיו חלק מהבקשה להיתר במגרש המבוקש.

מאחר והריסת המבנים נדרשת כדי לעמוד בזכויות הבניה מותרות, תינתן גמישות של עד 10% בהחלפת המבנים שייבחרו להריסה כדי שיעמדו במכסת השטחים המותרים ושהבקשה להיתר תוכל להתקדם להיתר בניה.

.7

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

תאריך משוער למימוש תוך 5 שנים מיום אישור התכנית