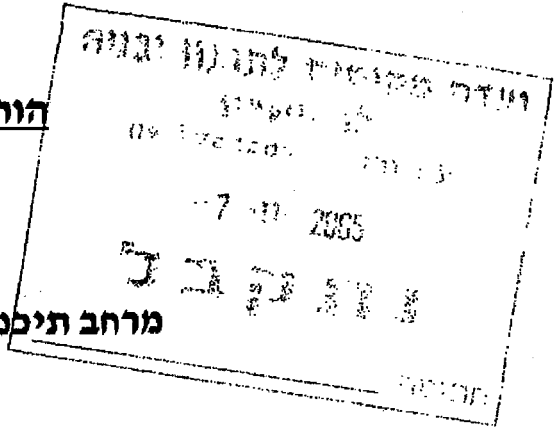


מסמך א'

הוראות התוכנית

מחוז מרכז

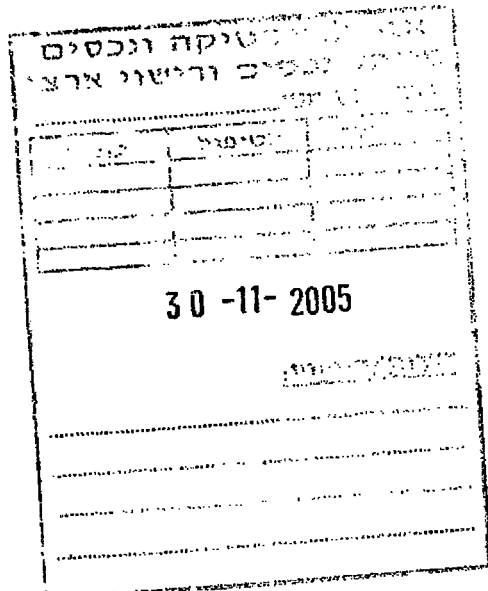
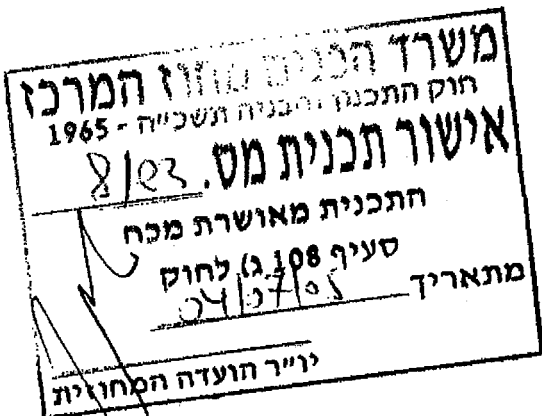
מרחב תיכון מקומי "לב השרון"



תכנית מתאר ומפורטת מס' צ"ש/8  
אתר לתחנת משנה לחשמל "תנובות"

שינוי למש"מ/133  
ולצ"ש/0 - 0/2

הקמת תחנת משנה לחשמל בצמוד למט"ש תנובות



מעודכן לתאריך 5.9.04

1. **שם התכנית**  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' צ"ש/8 שינוי למשי"מ 133 ולצ"ש/0 - 0/2 אתר לתחנת משנה לחשמל "תנובות" של חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן "התכנית"), והיא תחול על השטח התרום בתשריט התכנית בקו כחול.
2. **מסמכי - תכנית**  
תכנית זו כוללת 2 מסמכים:  
מסמך א' - 5 דפי הוראות התכנית (להלן: "הוראות התכנית").  
מסמך ב' - תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "תשריט התכנית").
3. **בעל הקרקע**  
מינהל מקרקעי ישראל.
4. **המקום**  
א. הקרקע הכלולה בתכנית זו, נמצאת ממזרח ובצמוד למט"ש "תנובות" ומדרום לכביש מס' 57.  
ב. גוש: 8156 חלק מחלקות: 13, 22, 23.
5. **שטח התכנית**  
שטח התכנית 13.28 דונמים.
6. **יוזם התכנית**  
חברת החשמל  
ת.ד 10 חיפה 31000  
טלפון: 04-8183503  
פקס: 04-8183573
7. **עורך ומגיש התוכנית**  
דוד בן ישי - מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי  
חברת החשמל  
ת.ד 10 חיפה 31000  
טלפון: 04-8183503  
פקס: 04-8183573
8. **יחס לתכניות אחרות**  
תכנית זו מהווה תיקון למשי"מ/133 ולתוכנית צש/0 - 0/2.  
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתכנית אחרת, עדיפה תוכנית זו.
9. **מטרת התכנית**  
א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לתחנת משנה (להלן: "יתחמי"ש").  
ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך גישה לתחמי"ש.  
ג. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח פרטי פתוח (שפפ).  
ד. קביעת תכליות והוראות בניה.
10. **ציונים בתשריט**  
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
11. **רשימת התכליות**  
אזור לתחנת משנה לחשמל מגרש מס' 1  
במגרש תחנת המשנה (תחמי"ש) הצבוע בתשריט בצבע סגול.  
יותרו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, ביתן לשומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלת התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, והכל באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
**דרכים**  
צבוע בתשריט בצבע אדום.  
מיועד לתנועת רכב לסוגיו והולכי רגל. תותר הקמת כל הנדרש לשם כך לרבות מבנה דרך, אי תנועה, קירות תומכים, קירות וסוללות ותעלות ומעבירי מים וכל תשתית או מבנה המשרתים מטרות אלה.

צבוע בתשריט בירוק. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון, פיתוח שטח, עיצוב נופי, מעבר תשתיות וכל עבודה ושימוש המשרתים מטרות אלה, לשטח זה תוכן תכנית פיתוח נופי - ראה סעיף 13 להלן.

## 12. טבלת זכויות והגבלות בניה

גובה מירבי במ"ר	קווי בנין מעל ומתחת ל- 0.00 +	תכנית מירבית במ"ר	היקפי בניה מירביים למגרש (במ"ר)			מיקום ביחס ל- +0.00	מס' קומות מירבי	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	שטחי שרות	שימוש עיקרי				
12	עפ"י המסומן בתשריט	1,500	2,050	200	1,850	מעל	3	1	מתקן הנדסי לחשמל (תחמ"ש)
5			550	300	250	מתחת	1		
17			1,500	2,600	500	2,100	סה"כ		

### הערות:

מתקני חשמל "שקופים" כגון: עמודי חשמל, אנטנות, פורטלים ומתקנים דומים, לא יחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התיפוועליים ועפ"י כל דין.

## 13. היתרים והגבלות:

### א. תנאים למתן היתר לבניה:

- הכנת דו"ח סביבתי - לבדיקת המשרד לאיה"ס.
- הכנת תוכנית פיתוח ונוף שתכלול: תשתיות, קביעת מפלסי כניסה לבניינים, גדרות, שבילים, עיצוב והעמדת המבנה והצעה לנטיעות מסוג עצים בוגרים שצמרתם סבוכה על מנת להסתיר את המבנה כך שישתלב בסביבה והכל תוך השתלבות בתוכנית הפיתוח של הנחל ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית. נטיעה בפועל של העצים הבוגרים תהווה תנאי לקבלת טופס אכלוס.
- אישור מהנדס הועדה המקומית לגוונים ולחמרי גמר קשיחים ועמידים למבנים ולגדרות.

### ב. חניה

החניה בתחום המגרש תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או עפ"י תקן חניה אחר הקיים כדין בעת ביצוע התוכנית.

### ג. מקלוט ו/או מרחב מוגן

יתוכן עפ"י תקנות הג"א ובאישורם.

### ד. עתיקות

אין לבצע עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

## 14. הנחיות כלליות לתשתית

### א. פיתוח

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי תשתית לסוגיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות.

**ב. חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**ג. תקשורת**

תכניות התקשורת, יתואמו ואושרו ע"י חברת בזק ומהנדס הועדה המקומית לתכנון, כמשק תת קרקעי. מיקם ואופי אנטנה ייקבעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

**ד. ניקוז**

תוכניות ניקוז יתואמו ואושרו ע"י מהנדס הועדה ויתחברו לרשת הניקוז הקיימת.

**ה. ביוב**

תוכניות הביוב יתואמו ואושרו ע"י מהנדס הועדה ויתחברו לרשת הביוב הקיימת או לפתרון אחר - הכל כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**ו. מים**

תוכניות המים יתואמו ואושרו ע"י מהנדס הועדה ומכבי - אש ויתחברו לרשת הקיימת.

**ז. אשפה**

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ועפ"י דרישות התברואה של המועצה האיזורית.

**ח. תשתית**

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת ותוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הועדה.

**15. חלוקה ורישום**

(1) גבולות החלקות הנוכחיים שאינם זהים לגבולות המגרש הקבוע בתוכנית זו, יבוטלו.

(2) המגרשים המוצעים בתוכנית ירשמו כחוק ע"י מגישי התוכנית.

**16. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו כחוק.

**17. היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**18. תשלום הוצאות התוכנית**

הוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, ובכללם הוצאות תכנון ומדידה יחולו על מגישי התוכנית.

**19. שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע תוך כ- 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

**דוד בן-ישי**  
אגף לוגיסטיקה ונכסים  
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי  
חבי החשמל לישראל בע"מ  
פ.ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183505 פקס: 04-8183573  
עורך התכנית

חברת החשמל לישראל בע"מ  
ח.צ. 2-000047-52  
יוזם התכנית