

מל"ע
3.9.2001
6

2-4591

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים

עיריית שפרעם

תכנית מפורטת מס' ג / 12668

שינוי לתכניות מס' ג / 7025, ג / 10789

"אזור תעשייה מיוחד - שפרעם"

עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד

יוני 2001	
נובמבר 2001	עדכון
דצמבר 2001	
ינואר 2002	
פברואר 2002	להפקדה
אוגוסט 2002	למתן תוקף

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - גבעות אלונים
עיריית שפרעם

תכנית מפורטת מס' ג' / 12668
שינוי לתכניות מס' ג' / 7025, ג' / 10789
"אזור תעשייה מיוחד - שפרעם"

פרק 1 : זיהוי וסיווג התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג' / 12668 : "אזור תעשייה מיוחד - שפרעם".

2. המקום:

אזור מלאכה ותעשייה במזרח העיר שפרעם. נ.צ.מרכזי - מזרח: 217800 צפון: 743850.

גוש	חלקי חלקות
10318	30, 31, 34 - 36

3. שטח התכנית:

14.95 דונם.

4. בעלי עניין:

בעלי הקרקע: פרטיים.

יזם ומגיש התכנית: סובחי נח'לה, שפרעם 20200. טל: 04-9867665; פקס: 04-9862444.
עורך התכנית: א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים. שקד, ד.ג. מנשה 37862. טלפקס: 04 - 6350019.

5. יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: ייעוד הקרקע בתשריט ייעודי קרקע: שטח עירוני.

הגדרה לפי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים.

ת.מ.מ. 2: התכנית תואמת לתמ"מ 2.

תכנית מפורטת: התכנית מהווה שינוי והשלמה לתכנית מס' ג' / 7025, ושינוי לתכנית מופקדת ג' / 10789.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח - תכנית זו עדיפה.

6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.

2. תשריט בקנ"מ 1:1,250, 1:500 - מסמך מחייב.

3. נספח בינוי עקרוני בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך:	הכנה	עידכון 1	עידכון 2	עידכון 3	להפקדה	למתן תוקף
יוני 01	נובמבר 01	דצמבר 01	ינואר 02	פברואר 02	אוגוסט 02	

8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנותיו.
תכנית בינוי ותשריט פיתוח: כהגדרתם בתכנית זו בפרק 4 סעיף 16.03 וסעיף 16.03.03.

9. באור סימני התשריט:

קיווקו אלכסוני מרווח באדום	דרך לביטול
מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.	מספר הדרך
מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').	מרווח קדמי- קו בניין מגבול רצועת הדרך
מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').	רוחב התוואי
קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין.	גבול גוש
קו רציף ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
קו כחול עבה.	גבול התכנית
קו כחול מקוטע.	גבול תכנית מאושרת / מופקדת

10. טבלת שטחים:

ממצב מוצע		ממצב קיים		סימון בתשריט	האיזור
בדונם	% -ב	בדונם	% -ב		
		12.25	81.93	פסים אלכסוניים ירוקים	אזור חקלאי
54.78	8.19	0.16	1.07	בצבע סגול תחום סגול כהה	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
20.67	3.09			בצבע סגול עם קיווקו אלכסוני בסגול	אזור תעשייה מיוחד
3.41	0.51	2.54	17.00	בצבע חום	דרך קיימת /או מאושרת
21.14	3.16			בצבע אדום	דרך מוצעת /או הרחבת דרך
100.0	14.95	14.95	100.0		סה"כ שטח

פרק 2 : מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

11. מטרות התכנית:

מיקום אזור תעשייה מיוחד המיועד להקמת בית מטבחים במסגרת מתחם כולל מאושר ומורחב המיועד למלאכה ולתעשייה זעירה, ופתרון להעתקת מטרד בית מטבחים קיים בלב העיר שפרעם.

12. עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד מאזור חקלאי ומאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור תעשייה מיוחד.
קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
חלוקה למגרשים.
קביעת הוראות לביצוע התכנית. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

13. נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
אזור תעשייה מיוחד	2,472

פרק 3 : הוראות התכנית

14. רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שימוש עיקרי: אזור תעשייה המיועד לבית מטבחים ולמתקנים הנדסיים נילווים, כולל מבנה בית המטבחים, מכלאות מקורות לבע"ח, חדרי משרדים וחדרי עובדים, רופאים ומעבדה.

שטחים לא מקורים בתחום אזור זה ישמשו לכיכרות ולמעברים ציבוריים, לפרגולות, לגיטון, לחנייה לא מקורה, לריכוז ולפריקת בעלי חיים.

שטחי שירות: בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים). שטחי שירות ניתן לבנות:

א. כחלק מן המבנה העיקרי: בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גגו או בקומות אחרות שלו.

ב. חנייה מקורה ניתן להקים במבנה נפרד בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מבנה עזר נפרד לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.

מספר מבנים: על מגרש באזור זה ניתן להקים מספר מבנים, ובלבד שיישמר מרחק מיזערי של 5 מ' בין מבנה למבנה או לחליפין יחוברו המבנים למקבץ אחד בקו 0.

תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה בדבר מתן הגבלות, על מנת למנוע השלכות של בית המטבחים על התעשייה הסמוכה הגובלת:

1. כל המערכות והמתקנים לטיפול בדם, פסדים, פגרים ושפכים יהיו במבנה אטום ומקורר. טמפרטורת המבנה הממוצעת תעמוד על 10 מ"צ.

2. שטח המבנה המקורר ייקח בחשבון מקומות חנייה לכל כלי הרכב ולכל ציוד מיכני אחר המיועד לפינוי כל סוגי הפסולות ולרבות פינוי הדם, פינוי הפסדים/הפגרים, ניקוי מפרידי שומן ומפריד מוצקים. דלתות המבנה יתוכננו כך שניתן לסגור את המבנה כאשר כלי הרכב בתוכו.

3. הדם ייאסף בתוך מכולה אטומה הכוללת מערכת לחץ אוויר לפינוי אוטומטי למכולה הניידת ומשם לסילוק המאושר. המיכל יכלול מערכת אוטומטית להוספת חומרים למניעת קרישת דם.

4. כל מערכות הטיפול בשפכים, לרבות מפרידי המוצקים והשומנים, יהיו עיליים ותקניים לרבות פלסטיים.

5. חצר ההמתנה (המכלאה) תהיה סגורה מכל הצדדים למעט איזור הרמפה. ריצפת החצר תיעשה משכבה עליונה חלקה שוות ביצוע למשטח עשוי אפוקסי.

6. לטיפול בריחות מחצר ההמתנה מוצעים של פתרונות: התקנת מערכת לניטרול ריחות ו/או לחילופין מערכת תיעול וסינון אוויר. לאופציה האחרונה יש להגיש תוכניות לאישור המשרד לאיכ"ס.

7. משטח שטיפת כלי הרכב יוצמד לרמפה המיועדת להורדת בע"ח.

8. החלקה עליה מבוצעת הבנייה תוקף בעצים גבוהים וצפופים.

בתחום רדיוס של 200 מ' מגבול מגרש לאזור תעשייה מיוחד תאסר הקמת מפעלים ו/או עסקים הגורמים לזיהום אוויר, ו/או משתמשים בכמויות רבות של חומרים מסוכנים, ו/או יוצרים שפכי תעשייה בעייתיים.

הבנייה באיזור זה תותר רק על פי תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בהתאם לסעיף 16.03 לתכנית.

14.02 אזור מלאכה ותעשייה זעירה

באזור זה יחולו כל הוראות תכנית מס' 10789/ג - אזור מלאכה ותעשייה זעירה.

14.03 דרכים וחניות

דרכים ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיטון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

15. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיזערי (מ"ר); אורך חזית מיזערי למגרש (מ"א)	קווי בניין (מטרים) (1)			אחוזי בנייה (משטח המגרש נטו)							גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (3)
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	תכסית קרקע	סה"כ לבנייה	מס' קומות	
אזור תעשייה מיוחד	2900 מ"ר; 14 מ'	5	0/3	0/3	110	(2)	80	30	60	110	2 ק' מעל המפלס; 2 ק' מתחתיו	10 מ' לגג שטוח; 11.5 מ' לגג משופע;
בהתאם לזכויות ולהגבלות בנייה בתחום אזור מלאכה ותעשייה זעירה בתכנית ג/10789												

15.01 הנחיות כלליות:

- (1) גדרות, קירות תומכים, מסלעות וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בקו בניין 0 לכל הכיוונים, ובכל תחום המגרש. תכנית ביגוי תפרט קווי בניין במגרש. ניתן לתכנן בקו בניין 0 כנובע מתכנית בינוי, כולל קו בניין צדדי ואחורי 0 בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים ובהסכמת בעליהם. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד. בהתאם לתנאי סעיף זה - מותר להקים מבנה עזר לתניית רכב פרטי וביתן אשפה בקו 0 קדמי וצדדי.
- (2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.
- (3) גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס עליון של גג המבנה. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית הבינוי ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון - יציאה מחדרי מדרגות: מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

פרק 4: הוראות נוספות

16. הוראות ארכיטקטוניות:

16.01 הוראות עיצוב אדריכלי:

- 16.01.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.
- 16.01.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם תצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש, לפי סעיף 16.03.03.
- 16.01.03 גימור איזור שטחי השירות יהיה כדוגמת המבנה לשימוש עיקרי. סככת חנייה מפולשת נפרדת ומכלאות מקורות לבעלי חיים - יותרו מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.
- 16.01.04 חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או

המסלעות. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה.

16.01.05 התקנת מיכלי גז ודלק, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. יש לדאוג להסתרם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.

על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.

16.01.06 אנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסרתו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש.

16.01.07 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

16.01.08 הוועדה המקומית רשאית לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.

16.01.09 הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.00 מ'. אם יש צורך בגובה גדול יותר - יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.

בעל מגרש המבקש לפלס מגרשו בגובה הנמוך מפני דרך ציבורית (מדרכה/ שביל/ שולי כביש ציבורי) הסמוכה למגרש, ידרש כתנאי מתנאי ההיתר לבנות קיר תומך בגובה מיזערי של 1.10 מ' מפני הדרך הציבורית, שישמש גם כמעקה בטיחות.

בכל מקרה של הפרשי גובה העולים על 0.50 מ' ואשר תמוכים בקיר - יוקם מעקה בטיחותי בחלקו הגבוה של הקיר לפי ת"י. בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך. המסלעות תבנינה מסלעים מקומיים במידת האפשר, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחייה. בכל מקרה של מסלעה בגובה מעל 2 מ' - יש לתאם עם ולאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

16.01.10 בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ- 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים.

חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי (פרק זה סעיף 16.03). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "הודה רשתות" או שו"ע.

16.01.11 הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט, ניקוי וכו', ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזות הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצו הוועדה ולחייב את בעל הנכס בתשלום ההוצאות.

16.02 תנאים למתן היתרי בנייה :

- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.
- אישור תכנית בינוי (בהתאם להוראות פרק 3 ו/או לפי דרישת הוועדה המקומית, במתכונת סעיף 16.03).

- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.
- הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו בהתאם למפורט להלן בסעיף 16.03.03.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- הוועדה רשאית ליתן היתר בנייה בתנאים הבאים: במגרש בו אין צורך בהפרשת שטח לצרכי ציבור; בתכנית מצויינת דרך גישה למגרש בו מבוקש ההיתר; קיימת תכנית חלוקה מאושרת במגרש בו מתבקש ההיתר.

16.03 תכנית בינוי :

- בהתאם להוראות פרק 3 יש להכין תכנית בינוי, אשר תוגש בקנ"מ 1:250 בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה מבוססת על תכנית זו ותכלול :
- 16.03.01 העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- 16.03.02 התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- 16.03.03 תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, פרוט תשתיות ופתרונות טכנולוגיים הכוללים בין היתר: קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.
- תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י רשות הניקוז, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתר בנייה.

17. תשתיות:

- בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושירותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המסמכת לכך.
- כל קווי וחיבורי התשתיות בתחום התכנית - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. כל קווי וחיבורי התשתיות הציבוריים יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.
- בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד. שוחות ביקורת ימוקמו בתחום מדרכות ולא בתחום המיסעה.

17.01 מים :

- אספקת המים תהיה מרשת מי השתייה המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

17.02 ניקוז :

- תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ורשות הניקוז האיזורית.

17.03 ביוב :

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב המרכזית של שפרעם אחרי טיפול הקדם, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תכנית בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית למתקן טיפול קדם בשפכים באישור משרד הבריאות.

17.04 חשמל ותקשורת :

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. על בעלי הקרקע בתחום התכנית להקצות את הנדרש לתחנת טרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשות בנייה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בנייה אשר אינה כוללת חדר או מגרש לת"ט פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

17.05 הגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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:

סוג קו החשמל	מרחק מיזערי מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
קו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	25.0 מ'

הערה: במידה שבאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המיזעריים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המרחקים המפורטים בסעיף זה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל

סוג הכבל	מרחק מיזערי מכבל לחלק הקרוב ביותר של מבנה
מתח נמוך עד 1000 וולט	0.5 מ'
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מ'
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מ'

17.06 אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בנייה. לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

18. הוראות כלליות:

18.01 חלוקה :

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

18.02 הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח', ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

18.03 רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

18.04 תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז, לחשמל ולתקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

18.05 היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

18.06 חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

18.07 מיקלוט :

לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פקע"ר.

18.08 כיבוי אש :

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

פרק 5 : מימוש התכנית

19. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך חמש שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 : חתימות

אשר על כן
סגן ראש רשות

הוועדה המקומית לתכנון ובינוי
משרד ראשון

א/ע/כ
אדריכלות ובניין ערים נעים
שקד, ד.ג. משה טלסקס: 06-5550000

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12668
הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
ביום 8.7.02 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12668
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5124
מיום 5.11.02