

2014965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מינהל התכנון

הועדה המחוזית - מחוז צפון

תכנית מס' 211-0304162

נתקבל

תחנת משנה צפון נצרת ג/222497

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

211-0304162

הודעה על אישור תכנית מס'	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1865	
מיום 09-08-2017	

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
211-0304162-2	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 2.6.17 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טעונה אישור
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טעונה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הקמת תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל, הסדרת דרך הגישה לתחנה ותוואי למעבר קווי מתח עליון.



הקמת התחמ"ש תאפשר אספקת חשמל אמינה ומיידית לפיתוח הקיים והעתיד המתוכנן באזורי התעשייה והמגורים וכן לרכבת הקלה המקודמת במסגרת תתל/56, תוך צימצום מספר הפרעות והפסקות החשמל ללקוחות פרטיים, מסחריים ותעשייתיים וקיצור קווי החלוקה המזינים כיום את האזור.

אתר תחנת המשנה נמצא מדרום לאזור התעשייה שנקבע בתכנית ג/9914 ונצ/מק/1101 ומדרום מזרח למחלף ציפורי עפ"י ג/11561.

תכנון זמין

אתר תחנת המשנה נמצא בקרחת יער ודרך הגישה מתבססת בעקרה על דרך עפר יערנית קיימת המתחברת מונה הדפסה 32 לכביש הגישה לעילוט.

קווי החשמל המתחברים לתחנת המשנה מגיעים מקו החשמל הקיים לאורך כביש הגישה לעילוט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תחנת משנה צפון נצרת ג/22249

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

211-0304162

מספר התכנית

81.551 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

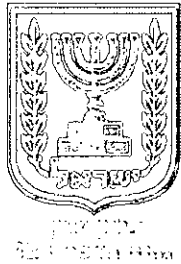


תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נצרת
	קואורדינאטה X	226228
	קואורדינאטה Y	736868

1.5.2 תיאור מקום: מדרום לאזור התעשייה נצרת ומדרום מזרח למחלף ציפורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת - חלק מתחום הרשות: נצרת

נפה יזרעאל

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
17609	מוסדר	חלק		7-8, 11
17610	מוסדר	חלק		2-3, 13, 21, 27, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

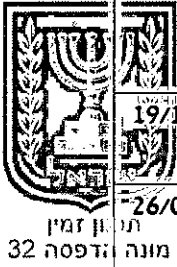
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

יזרעאלים



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 22	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו כפופה להוראות תמא/22.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו כפופה להוראות תמא/3.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 /ב/ 3	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו כפופה להוראות תמא/34/ב/3.	5606	926	18/12/2006
תממ/ 9 /2	אישור ע"פ תמ"מ	תכנית זו כפופה להוראות תממ/9/2.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 11810	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11810 ממשיכות לחול.	5960	4194	03/06/2009
ג/ 1352	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1352 ממשיכות לחול.	1872	395	26/10/1972
ג/ 18951	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18951 ממשיכות לחול.	6329	954	10/12/2011
ג/ 8952	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8952 ממשיכות לחול.	5585	187	28/09/2006
ג/ 11561	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11561. הוראות תכנית ג/ 11561 תחולנה על תכנית זו.	6560	3259	07/03/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חוה רוך			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חוה רוך		תשריט מצב מוצע	כן
איכות הסביבה	רקע		107	01/05/2016	הראל חצרוני	09/11/2016	חוות דעת סביבתית EIS-5-20 16-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 500	1	04/12/2016	שביט טולדו	18/01/2017	נספח שמירה על עצים בוגרים, מחייב לעניין השמירה על העצים. חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/11/2016	משה ליבוביץ	04/12/2016	נספח תנועה גילי 1 מתוך 4- חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/11/2016	משה ליבוביץ	22/11/2016	נספח תנועה גילי 2 מתוך 4- חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	07/11/2016	משה ליבוביץ	22/11/2016	נספח תנועה גילי 3 מתוך 4- חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	07/11/2016	משה ליבוביץ	04/12/2016	נספח תנועה גילי 4 מתוך 4- חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/12/2016	חוה רוך	06/12/2016	נספח המצב המאושר-חתום להפקדה	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

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8183547	04-8183573	up3ba@iec.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לתחנת המשנה, כתובת: ת.ד. 10.

ת.ד. 32
מונה הדפסה

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456054	

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית.

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	חוה רוזן	30577	חוה רוזן	תל אביב- יפו	פאגלין עמיחי	8	054-4832755		eve@metro-net.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	הראל חצרוני		חברת החשמל	חיפה	(1)	1	04-8689017	04-8183672	harel@iec.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שביט טולדו	118773	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	(2)		04-8183041	04-8183013	toldosh@iec.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ	72782	חברת החשמל	חיפה	(3)		04-8183026	04-8183013	lebmoshe@ie e.co.il
מודד מוסמך	מודד	באשיר עבד אל ראזק	554		נצרת	דרך עפולה) (4		04-6573174	04-6570968	basheer@bas heer.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10 חיפה 31000.

(2) כתובת: ת.ד. 10.

(3) כתובת: ת.ד. 10.

(4) כתובת: ת.ד. 2550 נצרת 16123.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



ת.ו.זמ"ן
מזנה
הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
תחנת משנה לחשמל (להלן "תחמ"ש")	מיתקן הנדסי לחשמל להורדת מתח עליון למתח גבוה.
תשריט עדות (AS MADE)	תשריט המציג את המיקום של קווי החשמל והרוחב הסופי של מסדרון התשתיות העילי, לאחר גמר עבודות הביצוע של תחנת המשנה ושל קווי החשמל ולאחר הפעלת התחנה.

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

הקמת תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל, הסדרת דרך הגישה וקביעת מסדרון למעבר קווי חשמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד לשטח מתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת עבור תחנת משנה פתוחה ודרך גישה.
2. הקצאת שטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת למסדרון תשתיות עילי למעבר קווי חשמל.
3. שינוי ייעוד משטח מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לשטח פתוח.
4. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
5. קביעת זכויות ומגבלות הבנייה בשטח התכנית.
6. מתן הנחיות סביבתיות.
7. מתן הנחיות למעבר קווי חשמל.
8. קביעת תנאים להיתר בניה.
9. שינוי בקווי בנין.



תכנון זמ"ן
מזנה
הדפסה 32



תכנון זמ"ן
מזנה
הדפסה 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	81.551
------------------	--------



תכנון זמין
מונה תדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1002
דרך מוצעת	1001
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1005
מתקנים הנדסיים	1000
שטחים פתוחים	1004, 1003



תכנון זמין
מונה תדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1005
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	1000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1004, 1003
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	1000
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1002
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1005
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41,716.2	51.15
יער	6,891.04	8.45
מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	26,847.73	32.92
שטח חקלאי מיוחד	6,096.68	7.48
סה"כ	81,551.65	100



תכנון זמין
מונה תדפסה 32

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,617.03	14.24
דרך מוצעת	4,716.31	5.78
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	40,228.7	49.33
מתקנים הנדסיים	9,318.86	11.43

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.22	15,670.75	שטחים פתוחים
100	81,551.65	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מינה: הדפסה 32

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	ישמש לתחנת משנה פתוחה של חברת החשמל על כל המבנים והמתקנים הנדרשים להקמתה, תפעולה ואחזקתה, לרבות מתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, מבני עזר ומתקנים המשרתים את תחנת המשנה וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה של תחנת המשנה.
4.1.2 הוראות	
א דרכים	הנגישות לתחנת המשנה תהיה מהדרך המוצעת כמסומן בתשריט.
ב חניה	סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
ג גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחותית עפ"י הנחיות חברת החשמל.
ד קווי בנין	סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.
4.2 שטחים פתוחים	
4.2.1 שימושים	שטח שישמר במצבו הטבעי. בשולי הדרך המוצעת יותר לבצע עבודות טיפול נופי, לרבות חפירה ומילוי, שיקום נופי ונטיעות באופי מקומי המשתלבות בסביבה הקיימת.
4.2.2 הוראות	
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל בהתאם לתכניות החלות בשטח. ב. תשמש למעבר תשתיות על ותת קרקעיות בתאום עם חברת החשמל.
4.3.2 הוראות	
א דרכים	לא תותר כל בנייה בתחום שטח הדרך למעט לכיצוע עבודות לצרכי הדרך ולתשתיות.
4.4 דרך מוצעת	
4.4.1 שימושים	א. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל למתן גישה לתחנת המשנה וליער. ב. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות בתאום מראש ואישור חברת החשמל.
4.4.2 הוראות	



תכנון זמין
מינה: הדפסה 32

4.4	דרך מוצעת
א	<p>זרכים</p> <p>לא תותר כל בנייה בתחום שטח הדרך למעט לביצוע עבודות לצרכי הדרך ולתשתיות.</p>
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	<p>א. ישמש לכל היעודים עפ"י התכנית המאושרת החלה בשטח, למעט שימושים הסותרים האמורים בתכנית זו.</p> <p>ב. ישמש למסדרון תשתיות עילי - רצועה למעבר קווי חשמל בכל המתחים, לרבות קווי מתח עליון.</p> <p>ג. ישמש לחציית תשתיות של קווי מים, ביוב, דלק, גז, תקשורת ועורקי ניקוז, הכל על פי הנחיות בטיחותיות ואישור של חברת החשמל ועפ"י כל דין.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>1. כל תכנית בתחום מסדרון התשתיות העילי תהיה כפופה לאישור חברת החשמל.</p> <p>2. כל תכנית בתחום המסדרון לרבות בקשה להיתר בנייה, תחויב בסימון המסדרון בהתאם לתכנית זו.</p> <p>3. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימוש בתחום המסדרון, אלא רק לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.</p> <p>4. מיקום קווי החשמל ועמודי החשמל יקבע בתכנית הנדסית לביצוע של חברת החשמל אולם לא תותר חריגה מתחום מסדרון התשתיות העילי.</p> <p>5. רוחב מסדרון התשתיות העילי יהיה כמסומן בתשריט, כאשר ציר קו המתח העליון יהיה במרחק שלא יפחת מ- 20 מ' מגבול המסדרון.</p> <p>6. לאחר הקמת תחנת המשנה וקו המתח העליון, יצומצם רוחב מסדרון התשתיות העילי ל- 40 מ' באופן שמציר הקו ישמר מרחק של 20 מ' מכל צד. פרסום על צמצום המסדרון יבוצע בדרך של פרסום אישור תכנית.</p> <p>7. תשריט עדות (AS MADE) של תכנית המסדרון וקו החשמל במתח עליון, ישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים. על השטח שמעבר לרוחב של 40 מ', כאמור לעיל, יחולו התכניות התקפות נכון ליום אישור תכנית זו והוא לא ישמש עוד עבור היעוד של מעבר קווי חשמל במתח עליון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שטחי בניה									
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת								
0	0	0	0	1	3	(1) 7	5	500	עיקרי	שרות	400	50	50	9318.86	1	1000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

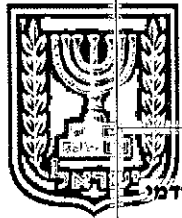
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. בגבהי המבנים המצויינים בטבלה תותר חריגה של 10% לצרכי גמישות תכנונית באישור מהנדס העיר.
2. הגובה המצוין בטבלה איננו כולל גובה עמודים ומתקני חשמל פתוחים, פורטלים ואנטנות של מתקני תקשורת וכד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ראה הערות מס' 1 ו-2.



תכנון זמין
מיונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה, לרבות תאורה וניקוז, ע"י רשויות התמרון המוסמכות בתאום עם נתיבי ישראל. תנאי למתן היתר הפעלה לתחנת המשנה יהיה ביצוע דרך הגישה והחיבור עפ"י תכנית הסדרי התנועה שאושרה.

שירותי כבאות - קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



6.2

איכות הסביבה

6.2.1 המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות

6.2.1.1 מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.

6.2.1.2 קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.

6.2.2 שדות אלקטרומגנטיים

6.2.2.1 עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המירבית המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו 2006.

6.2.2.2 חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה לישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).

6.2.2.3 חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, ע"י בעל היתר למתן שירות, לאחר הפעלת תחנת משנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז הצפון.

6.2.3 ריש

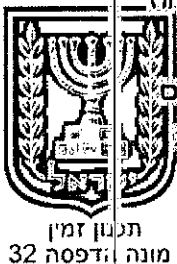
6.2.3.1 מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.08.90).

6.2.3.2 חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה, מחוז הצפון.

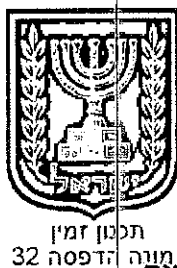
6.2.3.3 במידה שמפלסי הרעש שימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים המותרים, כנאמר בס' 6.2.3.1 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

6.2.4 זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים

כל שנאי יותקן על יסוד בטון שיהיה תחום בתעלת ניקוז היקפית מבוטנת לקליטת דליפות שמן בעת תקלה. התעלה ההיקפית תנוקז למאצרה מרכזית תת קרקעית אטומה. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות לאתר סילוק פסולת מורשה או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.



	6.2
<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p>6.2.5 שיקום נופי ואקולוגיה</p> <p>6.2.5.1 בשטחי עבודות העפר בתחום המגרש יבוצע שיקום נופי, בהתאם לתוכנית בינוי ונוף.</p> <p>6.2.5.2 אדמת חישוב מקומית בשטחי העבודות תערס ותשתמש בתום העבודות לשיקום הנופי.</p> <p>6.2.5.3 לפני תחילת העבודות יבוצע איסוף של גאופיטים, במידה שקיימים, ואלו ישולבו בשיקום הנופי.</p> <p>6.2.5.4 ינקטו האמצעים הדרושים למניעת חדירה והתפשטות של צמחים פולשים. צמחים פולשים הקיימים כיום בשטח התכנית יעקרו ויפוננו לאתר פינוי גזם מוסדר.</p> <p>6.2.6 פסולת בניה</p> <p>עודפי חפירה, עפר ופסולת בנייה שיווצרו בזמן עבודות ההקמה יפוננו לאתרים מורשים כדין.</p> <p>6.2.7 תאורה</p> <p>התאורה ההיקפית תהיה תחומה לחלק הקרוב לגדר באופן שימנע פיזור אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הביטחון של חברת החשמל.</p> <p>6.2.5 שימור מי נגר עילי</p> <p>לצורך שימור מי נגר עילי, יוחדרו, ככל הניתן, מי הנגר לתת הקרקע בתחום המגרש.</p>	
	6.3
<p style="text-align: right;">הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
	6.4
<p style="text-align: right;">חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבנייה: רישום - בהתאם לס' 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
	6.5
<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>הוראות למתקני חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה, בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	



6.5

חשמל

מרחק מדוד מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)..... 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח עליון..... בתאום עם חברת חשמל
- ט. ארון רשת..... 1 מ'

מרחק מדוד מציר הקו :

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20 מ'
- ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35 מ'

ה. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ו. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה/התלקחה
או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ז. 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.

ח. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועת למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32


6.6


שמירה על עצים בוגרים

נספח שמירה על עצים בוגרים
לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.

6.6	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים המסומנים לשימור</p> <p>עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיתי. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים</p> <p>נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות עפ"י סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות</p> <p>תכונות עצים שיש להעדיף : נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם : בעלי מבנה ענפי שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים שהגדרתם בפקודת היערות.</p> <p>שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
6.7	<p align="center">עתיקות</p> <p>המקרקעין בתכנית זו מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז כד"ר 17037/0 "גבעת רבי (מזרח) מ"פ 4539 עמ' 4217 מיום 03.07.97. עפ"י ס' 29 לחוק העתיקות התשל"ח- 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.</p> <p>תנאי רשות העתיקות למתן אישור לבצע העבודות הם כדלקמן:</p> <p>א. בתחום השטח בו הכוונה לחזור לתת הקרקע או לכסותה, יש לבצע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.</p> <p>ב. חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכיאולוגית (שהשיניים הוסרו מהכף האחורית שלו) ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.</p>



6.7 עתיקות	
<p>ג. חברת החשמל תדאג להמצאות המחפרון במועד שיתואם עם רשות העתיקות, בהודעה בכתב לפחות שבעה ימים מראש.</p> <p>ד. רשות העתיקות תמנה מפקח על העבודות וחברת החשמל תפעל לפי הוראותיו בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן תפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.</p> <p>ה. אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח.</p> <p>ו. אם במהלך ביצוע החתכים יתגלו עתיקות הראויות, לפי שיקול דעתה של הרשות לחפירה, תודיע הרשות לחברת החשמל את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות נה שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות את החפירה ותיידע את חברת החשמל בהקדם האפשרי.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>

6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
<p>מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עופי עפר לאתר מוסדר.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>

6.9 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.