

20.8.04 נרשם אל תיק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/ 13557

עילוט - הוספת מגרשים לאזור תעשיה

המהווה שינוי לג/8803

יוזם התכנית: משרד המסחר והתעשיה באמצעות חב' גדיש בע"מ.

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

הכנה: אוגוסט 2002
להפקדה: יולי 2003
לתוקף אוגוסט 2004

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ עילוט

שם ישוב: עילוט

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית

תוכנית מספר ג/13557, תכנית מתאר מפורטת הוספת מגרשים, אזור תעשייה-עילוט. המהווה שינוי לג/8803

1.2 מקום התוכנית

עילוט

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 175175	צפון: 836775
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17485		41	

אתר התכנון ממוקם בכניסה לעילוט מכביש 79.

1.3 שטח התוכנית

כ- 32.08 דונם (מחושב גרפית).

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273.

היוזם

❖ משרד התמ"ס באמצעות חב' גדיש בע"מ רח' תוצרת הארץ 18 ת"א, טל' 03-6083014 פקס 03-6083020

עורך התכנית

אדריכל ערן מבל, "ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ" קק"ל 4, קרית טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

יועץ התנועה

טל הנדסה, רח' פבזנר 62, ת.ד. 9224, חיפה, טל. 04-8679807, פקס. 04-8678130

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתשריט תכנית ג/8803 אזור תעשיה עילוט וכפופה לכל הוראותיה שלא שונו במסגרת תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

- א. תקנון בן 16 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

תאריך	
אוגוסט 2002	הכנה
מרץ 2003	עדכון
מאי 2003	עדכון
יולי 2003	עדכון
אוגוסט 2004	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים

משמעויותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. גבול תכנית | קו כחול |
| 2. גבול תכנית מאושרת | קו כחול מרוסק |
| 3. אזור מסחרי | שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה |
| 4. אזור תעשייה | שטח צבוע סגול |
| 5. שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| 6. דרך קיימת | שטח צבוע בצבע חום |
| 7. דרך מוצעת | שטח צבוע בצבע אדום |
| 8. דרך משולבת | שטח צבוע ירוק חום לסרוגין באלכסון |
| 9. אזור למסחר ומלאכה | שטח צבוע סגול ואפור לסרוגין |
| 10. שטח חקלאי | שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסרוגין |
| 11. תחנת תדלוק ושרותי דרך | שטח צבוע אפור עם אלכסונים בסגול |
| 12. מס' דרך | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך |
| 13. מרווח בנייה קדמי מינימלי | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך |
| 14. רוחב זכות הדרך | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך |
| 15. גבול מגרש מוצע ומספרו | קו ועיגול בצבע שחור וסיפרה |
| 16. גבול גוש | קו שחור ועליו משולשים בשחור |

1.10 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור מסחרי	4.40	13.71	--	--
אזור תעשייה	3.49	10.89	8.79	27.39
שטח ציבורי פתוח	12.94	40.34	4.87	15.18
דרך קיימת או מאושרת	9.02	28.11	10.17	31.70
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	-	-	1.22	3.80
דרך משולבת קיימת	2.23	6.95	-	-
שטח למסחר ומלאכה	--	--	7.03	21.93
סה"כ שטח התוכנית	32.08	100	32.08	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

עריכת שינויים בתחום הקו הכחול של תכנית מאושרת עפ"י צרכים עדכניים ולאור הביקושים לשטחי מלאכה, מסחר ותעשייה.

- ⌘ תוספת מגרשים למלאכה ומסחר.
- ⌘ שינויים בדרכים לצורך שיפור צמתים, יצירת נגישות למגרשים שנוספו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד משטח לשצ"פ, דרך ומסחר לאזור המיועד למגרשים למלאכה ומסחר.
- ב. יצירת מגרשים נוספים למלאכה, מסחר ותעשייה.
- ג. פריסת דרכים עפ"י התכנון החדש.
- ד. * קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- * קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
- * קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- * קביעת השלבים וההתנאות לביצוע.
- * קביעת הנחיות סביבתיות.
- ה. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

ס"ה כ שטח בניה מוצע מ"ר	מוצע		קיים		יעוד הקרקע
	שרות במ"ר	עיקרי במ"ר	שרות במ"ר	עיקרי במ"ר	
10548	1758	8790	698	3490	תעשייה
9139	2109	7030	-	-	אזור מסחר ומלאכה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. איזור תעשייה בלתי מזיקה (מסומן בצבע סגול) - מיועד להקמת מבנים לתעשייה או מלאכה קלה. לא תותר מלאכה או תעשייה העלולה להוות מטרד לסביבתה, כמו תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של תומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. המבנים יתוכננו כפי שיפורט בסעיף הגבלות הבניה ועפ"י ההנחיות המפורטות בנספח איכות הסביבה. הוצאת היתרי בניה תהיה מותנת באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. אזור מלאכה ומסחר - (המסומן באלכסונים אפור סגול לסירוגין) מיועד להקמת מבנים למלאכה קלה שלא תהווה מטרד לסביבה ולבתי עסק למסחר סיטונאי וקמעונאי, לאספקת שרותים שונים לשימושי המפעלים, בתי המלאכה המסחר והאחרים, הקף המסחר בתוך כל מגרש כזה יהיה כ- 15% מזכויות הבניה המותרות.

ג. שטח ציבורי פתוח (מסומן בצבע ירוק) - לא תותר בו בניה כלשהי. השטח מיועד לנטיעת עצים, תשתיות ומתקנים הנדסיים, ולתחנות טרנספורמציה.

ד. דרך קיימת/מוצעת - (מסומן כחום או אדום) שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.

2. שגינת זכויות והגבלות בניה
לפי תקנות התכנון והבניה לחישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים, תשנ"ב, 1992.

אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי									
שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	קווי בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי				
		עדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שירות	מתחת למפלס	תכנית קרקע	סה"כ
במטרים	מס' קומות *								
עד 16 מ' מעל לקרקע קיימות בכל נקודה ונקודה	עד 3 קומות ומרתף	4	5	5	100%	20%	**	60% 50% עיקרי 10% שדות	120%
עד 16 מ' מעל הקרקע	עד 3 קומות וקומת מרתף	4	5	5	100%	30%	**	60%	130%

* ניתן להקים קומות גלריה מעבר למס' הקומות המותר ובתחום שטחי הבניה המותרים.
** בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה וכתנאי שבסדה"כ אחוזי הבניה ישמר.

*** ה"ק"י האסמכת יחידים 15% 1500 סמ"ל הכניסה

3.3.א' הוראות נוספות

על חוכרי הקרקע לבצע בתאום ובאישור מהנדס המועצה את עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כלהלן:

א. פיתוח המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

ב. גידור השטח על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

עקירת עצים במגרשים הכלולים בתכנית זו בתחומי הבניה והסלילה כפי שאושרו בהיתר הבניה, תהיה בתאום עם הוועדה המקומית. יש להמנע ככל הניתן מעקירת עצים בשטחים הירוקים שמפרידים בין המגרשים.

תנאי להוצאת היתר - ביצוע תשתיות ודרכים עפ"י תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית .

תנאי להוצאת טופס 4 - ניקוי שולי אזורי הבניה והפיתוח הגובלים בשטחים החקלאיים שמחוץ לקו הכחול מפסולת החפירה והבניה.

3.3.ב' הוראות סביבתיות

א. **הוראות כלליות:**

1. **ביוב**

א. רישוי תכניות - תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

ג. מתקני קדם - הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. **פסולת**

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

3. רעש

בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה / תעשייה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי המותרים כדין.

4. איכות אויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

5. חזות

א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות כאמור בהנחיות הבינוי עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ 1:250 או 1:100, כפי שיידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, שנעשתה לפני לא יותר משישה חודשים ושתוכן ע"י מודד מוסמך, יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא ע"י תכנית מאושרת ע"י מנהלת האתר ו/או מהנדס הוועדה המקומית.

ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים, הקירות יצופו אבן טיבעית או חומר איכותי אחר, באישור הוועדה המקומית. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכ"י בקירות המבנים.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית, יותר לענין זה כיסוי הגג. חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט, או בד.

ד. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הוועדה.

ה. מתקנים על גבי גגות המבנים לא יבלטו לגובה העולה על 2.5 מטר ממשורר הגג באותה נקודה למעט ארובות ואנטנות שהצבתן מותנית בהצגתן בבקשה להיתר ובכל מקרה יוצגו לאישור הוועדה המקומית.

1.1. עיצוב נופי

1.1.1 מטרת התדריך הנופי:

- א. קביעת הנחיות לטיפול בשולי האתר הגובלים בשטחים חקלאיים.
- ב. מניעת מפגעים נופיים בשלבי ביצוע עבודות בניה ופיתוח בשטח.
- ג. עיצוב "שפה ארכיטקטונית" משותפת בפתוח שטחי המגרשים והשטחים הציבוריים.
- ד. הבטחת חזות נופית במבטים לאתר מכיוון כביש החיבור לכביש שפרעם נצרת.
- ה. חיוב היזמים והפועלים מטעמים בשטח לעמוד בדרישות התדריך הנופי להבטחת האיכות הנופית של איזור התעשייה ותאום בין פעולות הפתוח המבוצעות בשטח בשלבים שונים ובקטעים שונים.

1.2 הוראות התדריך הנופי

על היזמים המגישים תכניותיהם לאישור הוועדה המקומית לעמוד בדרישות התדריך הנופי. המהווה נספח לתכנית המפורטת במקרה של סתירות בין תקנון התכנית המפורטת והתדריך הנופי, הוראות התכנית המפורטת קודמת.

2. פיתוח שטחים למבני תעשייה

2.1 עבודות עפר

בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחום הש.צ.פ. ואין לפגוע בצמחייה הקיימת בשטחים אלו.

2.2 שימור צמחייה

בנוסף לאמור בתקנון יש להמנע מעקירת עצים ע"י התאמה מקסימלית של התכנון למיקום עצים קיימים.
בעת הגשת התכנית לועדה, על המגיש לסמן ע"ג מפת מדידה מעודכנת את העצים המיועדים לעקירה.
עצים המיועדים לעקירה ינטעו בש.צ.פ. הקרוב למגרש ממנו נעקרו או בש.צ.פ. אחר, תוך התייעצות עם ק.ק.ל.
מגיש התכנית יתחייב בנטיעת 2 עצים בוגרים עבור כל עץ שיאושר לעקירה, לפחות אחד מהשניים ינטעו במגרש, האחר יכול להנטע בש.צ.פ. הקרוב.

הגדרות:

עץ לעקירה - עץ בעל קוטר גזע מעל 5"
עץ בוגר לנטיעה - עץ מעוצב גזע בעובי מעל 3"

2.3 קירות תמך

א. הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות קירות תמך ו/או שיפועי קרקע.
לא תותר הקמת מסלעות.

ב. קירות תמך יהיו בגובה מקסימלי של בין 2.0 - 3.0 מ'. בהפרשי גובה מעל 3.0 מ' יבנו 2 או יותר קירות, כאשר המרווח האופקי בין הקירות יהיה 1.5 מ' לפחות. במרווח האופקי תישתל צמחיה, ר' סעיף ט' להלן.

ג. גדרות רשת ומעקות בטיחות ימוקמו בנסיגה של 1.0 מ' לפחות ממישור הקיר. הגדרות יהיו גדרות רשת מרותכות, מותקנות כמסגרת פלדה.

ד. קירות פיתוח יהיו קירות אבן לקט מקומית. גודל האבן לא פחות מ-40 ס"מ גוון האבן לבן/אפור.

ה. שיפועי קרקע

בהפרשי גבהים בין חלקי השטח בהם ייושם הפתרון ההנדסי ע"י עיצוב שיפועי קרקע, יהיה השיפוע המקסימלי 1:1.

הפרש הגובה האנכי בשיפוע רצוף לא יעלה על 2.5 מ'. במקרים של הפרשי גובה מעל 2.5 מ' תהיה מדרגה ברוחב של 2.5 מ' לפחות בין שני מהלכי השיפועים. השטח המשופע יחופה באדמת גן עם תכסית צמחיה.

2.4 חניה

בנוסף לאמור בתקנון בסעיף 13 ס"ק 8, יחוייב מגיש התכנית בנטיעת עצים בשטח מגרש החניה ביחס של עץ אחד על כל 4 מקומות חניה. הערה: מיקום עקרוני לעצים בחניה - ר' נספח תכנית ג/8803, תרשים מס' 5.

2.5 גדרות

גדרות בחזית מגרשים לדרכים ציבוריות יהיו גדרות משבכת מתכת עם פרופילים מלבניים.

גדרות בגילבון בטבילה באבץ חם, צבוע.

הגדר ע"ג מסך בטון בגובה עד 50 ס"מ.

קטעי הגדר יהיו אופקיים.

לכל אורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ.

2.6 שילוט

שילוט בגבול השטח יהיה ע"ג קירות בטון.

במקרים של גדר סבכה בהיקף השטח נדרש לבנות קיר בטון עבור השילוט.

המידות עבור שילוט בקירות חיצוניים תהיינה קבועות.

משטח השילוט יהיה שקוע בתבליט הקיר.

2.7 שתילה ונטיעה

כל שטחי הנטיעה יהיו עם מערכת השקיה מסודרת בטפטוף ו/או בהמטרה. רשימת הצמחים:

עצים: מחטניים (מינים שונים)

חרוב

אלה (מינים שונים)

כליל חורש

אלונים (מינים שונים)

שיחים : אלת המסטיק
ערערים (מינים שונים)
צמחי כיסוי : קיסוס קלרודנדרון חלק
מדשאות

הערה : רשימת הצמחיה המצומצמת מיועדת לחיזוק המאפיין המשותף של השטח.

3. ש.צ.פ. דרכים

3.1 טיפול במצוקי החציבה על ידי עיצוב המצוק בשיפוע אחיד המבטיח את יציבותו .
טיפול בשפכי המילוי ע"י חיפוי באדמה גננית ושתילת צמחי כיסוי.

3.2 פיתוח הש.צ.פ.

הפיתוח בש.צ.פ. יהיה מינימלי ויכלול שימור הצמחיה והתכסית הקיימת, ועיבוי נטיעת עצים ושיחים במידת הצורך בסוגי העצים והשיחים כנוזכר בסעיף 2.7 עמ' 11-12 .
כמוכן יכלול הפיתוח ביצוע שבילים להולכי רגל.
לא תותר הקמת מבני טרנספורמטור או משטחי חניה בתחום הש.צ.פ.

3.3 פיתוח הדרכים

פיתוח משלים לדרכים יכלול ריצוף מדרכות, חניה, תאורה, ריהוט, רחוב, מערכת שילוט להכוונה ומרכיבים נוספים לפי דרישת הוועדה המקומית.
הפיתוח יוגש לאישור הוועדה כמכלול שלם בעל מאפיינים עיצוביים משותפים ותואמים.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינמליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. אספקת חשמל

התשתיות לאספקת החשמל בתחום הקו הכחול של היישוב במתח נמוך ובמתח גבוה יבוצעו באופן תת קרקעי ולא יורשו קווים עיליים.

תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנס' פנימיות תוקמנה בשטח התכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטח ציבורי פתוח. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנס' בהספק ובתנאים שיקבעו 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 הטרנס'.

על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון. בקשר לתכנון תחנת טרנס' הדרושה בבנין או במגרש לא תתקבל תכנית בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

5. תקשורת

כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של התכנית, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה נתת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.

6. אשפה ופסולת בנין ועפר

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

7. מיכלי דלק

יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס הוועדה.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה המקומית לתו"ב, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כיבוי אש והידרנטים

בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

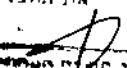
יזם התוכנית:

עורך התוכנית:

עורך תוכנית
התכנון והנדסה
05-2261266
רח' דוד יוסף 4
04-9335142

הכנה : אוגוסט 2002

תקנון\1266\lut14\fhijk\dra-acad14\T:\AyeletL

משרד המכס ומכס המכס
 חוק המכס והמכס המכס
 אישור תכנית מכס 13557/7
 הודעה הממזיקת לתכנית המכס
 ביום 18-8-04
 חתום: 
 סגן מנהל המכס

הודעה על אישור תכנית מכס
 13557/7
 5355
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 30 n. 07
 מיום