

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0521377

בריכת גזית 3 ג/23468



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2018

להפקיד את התכנית

18/02/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חברת מקורות מקדמת תכנית להקמת בריכה לאגירת מי שתייה ליישובים באזור. התכנית תקצה שטח עבור מתקנים הנדסיים, שטח פתוח ודרך גישה לרכב, לצורך גישה למתקן למטרות טיפול ותחזוקה. על-פי תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35 האתר בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. על-פי הוראות התמ"א תכנית מקומית בשטח זה, המייעדת שטח לבינוי, מחויבת בהגשת נספח נופי-סביבתי וזה מהווה חלק ממסמכי התוכנית.

הבריכה המתוכננת הינה מבנה בטון בנפח כולל של כ - 3750 מ"ק, ובגובה של עד 8 מ'. דרך הגישה למתקן תהא מדרך 7276 כביש הגישה לגזית הנמצא כ 500 מטר צפונית לאתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בריכת גזית 3 ג/23468

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

254-0521377

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

13.940 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	241594
קואורדינאטה Y	726477

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: גזית

נפה

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
22508	מוסדר	חלק		23
23249	מוסדר	חלק		5, 7

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות התמ"א יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	1 / 35 / תמא
30/07/2007	3711	5696	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2 תיקון 9, הוראות התמ"מ יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	9 / 2 / תממ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתי לייזרוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתי לייזרוביץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 16 22/01/2019	נטע שמר	21/01/2019	16		מנחה	סביבה ונוף
לא		13: 36 21/01/2019	נתי לייזרוביץ	21/01/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי, חתכי נצפות מכביש 7276	09: 34 14/01/2019	נטע שמר	13/01/2019	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא		09: 35 14/01/2019	נטע שמר	13/01/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 12 21/01/2019	יהודה אשד	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 29 14/01/2019	נתי לייזרוביץ	13/01/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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 מים		מקורות	חיפה	(1)		04-8350468	04-8350500	yavidan@mekorot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוף שמן ת.ד. 557 מיקוד 31007 חיפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות	חיפה	(1)		04-8350468	04-8350500	yavidan@mekorot.co.il

(1) כתובת: חוף שמן ת.ד. 557 מיקוד 31007 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	(1)		04-8569240		friedman-b@tahal.co.il
	יועץ תחבורה	יהודה אשד		אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	(2)		04-8251149	04-8341607	eshedy@natvision.net.il



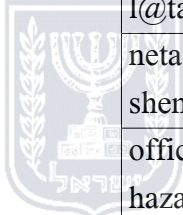
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	נתי לייזרוביץ		תהל מהנדסים יועצים	אור יהודה	(3)		03-6924406		natty- l@tahal.com
	יועץ נופי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבה ונוף	כפר תבור	(4)		04-6620699		neta@neta- shemer.co.il
	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355		office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: רח' אריק איינשטיין 5, אור יהודה 6037505.

(2) כתובת: רח' יובלים 28, חיפה.

(3) כתובת: אריק איינשטיין 5, אור יהודה.

(4) כתובת: ת.ד. 343 כפר תבור 15241.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 בריכת מים ומתקנים הנדסיים נוספים לטיפול ותפעול מערכת המים המקומית והאזורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדרת הוראות הבינוי והפיתוח בתחום שטח המיועד למתקנים הנדסיים.

2.2.2 קביעת הנחיות לטיפול נופי ושיקום השטח.

2.2.3 התוויית דרך גישה לאתר והגדרת מאפייניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



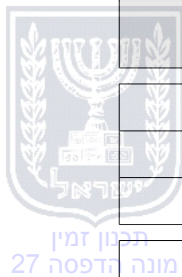
תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	3 - 1
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	4
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	3 - 1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח עליו לא חלה תכנית מפורטת	13,943.34	100
סה"כ	13,943.34	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	10,240.71	73.45
מתקנים הנדסיים	3,702.63	26.55
סה"כ	13,943.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מתקן או מבנה אגירה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, מערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>2. משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון דלקים לתפעול המתקנים ההנדסיים בלבד, דיזל גנרטור (חירום), מאצרה ומכלי דלק, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, מתקנים להשוואת לחצים וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה, דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השטח ההנדסי הכולל הנחיות מיוחדות ישמש לשטח המיועד לפיתוח ושיקום של האתר, כמופיע בנספח הנופי סביבתי לתוכנית.</p> <p>2. בתחום שטח זה יחולו ההנחיות של המסמך הנופי סביבתי המהווה חלק ממסמכיה של תוכנית זו.</p> <p>3. במסגרת השיקום הנופי של האתר יבוצעו עבודות פיתוח להשתלבות המתקן בסביבתו.</p> <p>4. במסגרת השיקום הנופי יבוצעו נטיעות ממיני צומחים המאפיינים את הסביבה וזאת למזעור נוכחות המתקן בסביבה.</p> <p>5. תאורת המתקן תהיה מצומצמת ומופעלת באמצעים המונעים זיהום אור.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	1. דרך הגישה למתקן תהא דרך מצעים בלתי סלולה.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מצע הדרך יהא מבזלת גרוסה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
0	0	0	0	1	8	28	28		795	2835.62	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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:

גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה או אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שרות, בתנאי שסך כל זכויות הבנייה תישמרנה.
שטחי הבנייה כוללים את שטח הבריכה עצמה ושטח מבני העזר האחרים הנחוצים לשירות הבריכה ומערכותיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה ו/או הרשאות יינתנו על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, ובכפוף לתנאים הבאים:
1. תוכנית הבינוי והפיתוח הנופי תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה. תנאי למתן טופס 4 ביצוע הפיתוח והשיקום הנופי בהתאם להוראות המפורטות בנספח הנופי סביבתי.
 2. השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר ואמצעים כמוגדר בחוק ועל פי תקנות בריאות העם.
 3. התייעצות עם נציג משרד הבריאות.
 4. טרם תחילת העבודה יש לגדר את עץ השיזף על ידי גדר רשת כתומה.
 5. שימוש באבנים לקירות כובד או גדירות ייעשה באבן בזלת.
 6. תוכנית נטיעות והשקיה לצורך השיקום הנופי בליווי אדריכל נוף.



6.2

איכות הסביבה

- 6.2.1 רעש- בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד רעש.
- 6.2.2 זיהום אוויר- לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 6.2.3 גידור - שטח המחנה יהיה מגודר בלוחות איסכורית למעט כניסה אחת, כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי התדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.
- 6.2.4 מתקני דלק ושמונים - כל מיכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות.
- 6.2.5 פסולת - תיאסף ותפונה לאתר מורשה בלבד. לא תאושר הטמעה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג אחר.
- 6.2.6 תאורה - התאורה תהיה כלפי פנים המחנה בלבד.
- 6.2.7 עבודות הכנה: גבול הדיקור הצפוני של התכנית יגודר בגדר איסכורית זמנית, למניעת גלישת העבודות אל מחוץ לגבול התכנית וגרימת נזק לערוץ הקיים ולצמחיה הקיימת. גדר זו תוסר בגמר העבודה.
- 6.2.8 מחנה עבודה:
- 6.2.8.1 גידור מחנה קבלן: מחנה הקבלן יהיה בתחום ויגודר בגדר איסכורית. כל מרכיבי המחנה כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה, וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר בתחום תאי שטח 2 ו- 3.
- 6.2.8.2 שירותים זמניים: הקבלן יציב בשטח שירותים כימיים או ביולוגיים בתקופת העבודות. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לערוצי ניקוז.
- 6.2.8.3 דלק ושמונים: כל מכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות, גם אם מוצבים על גבי מבנים.
- 6.2.8.4 עודפי בטון: יש למקם בור לריקון עודפי בטון. מיקום הבור ישולט בצורה ברורה וינוקה בהתאם לצורך. עודפי בטון יפוננו לאתר מאושר.
- 6.2.8.5 שמירה על ניקיון: לא תותר השארת פסולת פזורה בשטח המחנה, גם בזמן העבודות. פסולת תיאסף באופן שוטף במכולה ותפונה לאתר מאושר. פסולת למחזור תופרד ותפונה לאתר



איכות הסביבה	6.2
<p>מחזור. לא תאושר הטמנת פסולת בקרקע בשטח התכנית.</p> <p>6.2.8.6 תאורה זמנית: התאורה תופנה כלפי פנים המחנה בלבד. מומלץ שתאורת האתר תתוכנן בהפעלה ידנית לפרקי זמן מינימליים ושתופנה לפנים האתר ולא לכיוון השטח הסובב.</p> <p>6.2.8.7 דרך גישה: מצעים מבזלת גרוסה.</p> <p>6.2.8.8 גדר היקפית: גובה הגדר ההיקפית לא יעלה על 2.3 מ' וצבעה יהיה אפור כהה או כסוף כך שייטמע בסביבתו. גוון השער יהיה זהה. על שער הכניסה יוצב שלט הכולל את פרטי האחראים לתחנה.</p> <p>6.2.8.9 לא תאושר כל פגיעה בסביבה מחוץ לגבולות המוגדרים של המחנה. כל פגיעה בסביבה תחייב את הקבלן בשיקום נופי.</p> <p>6.2.8.10 מניעת שריפות ובטיחות אש בתחום המחנה או בסמוך לו תהיה באחריות הקבלן.</p> <p>6.2.8.11 ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים.</p> <p>6.2.9 ניצפות: נטיעת עצים בחזית המזרחית והדרום מזרחית של המבנה, במסגרת הפיתוח הנופי המוצע, יטשטשו את מבנה הברכה בנוף הפתוח. מיני העצים יקבעו בתיאום עם אקולוג.</p> <p>6.2.10 בזמן ביצוע עבודות העפר, יש למנוע סחף קרקע מערמות אשר יוצבו בשטח, על ידי ייצוב ו/או תיחום של האזור ושמירה על ניקוז סדיר למוצא מוסדר.</p> <p>6.2.11 הגישה למתקן, במהלך העבודות ובהמשך לצורך התפעול השוטף, תיעשה דרך דרכים קיימות בלבד. יש למזער את הפגיעה בשטחים החקלאיים הסמוכים.</p>	
סביבה ונוף	6.3
<p>עבודות עפר, יישור שטח, מילוי וחפירה יבוצעו בתחום התכנית ולא יחרגו מגבולות התכנית. עודפי חפירה: עודפי עפר ככל שיהיו יועברו לשימוש מישני בתיאום עם רשות ניקוז. חישוף קרקע: בתחילת העבודות יבוצע חישוף של שכבת קרקע עליונה עידית בעומק 40 ס"מ. קרקע זו תערם בנפרד ותשמש כחיפוי עליון לשיקום סביבת התכנית בגמר העבודות. גובה הברכה והפיתוח הסביבתי יתוכננו כך שכמויות החפירה והמילוי יהיו מאוזנות ככל שניתן, על מנת לצמצם את הצורך בפינוי עודפי עפר או הבאת עפר מחוץ לשטח התכנית. הפרשי גובה שייוצרו עקב עבודות הפיתוח יתמכו על ידי קירות כובד בגובה 50-120 ס"מ שיבוצעו בגבול התכנית.</p> <p>שימור קרקע וניקוז: שטח התכנית ינוקז למוצא ניקוז מוסדר למניעת נזק לשטחים החקלאיים הגובלים.</p> <p>חומרי גמר: יש לצבוע את הברכה בגוון המשתלב בסביבה החקלאית של המקום. מבנים: גימור המבנים יהיה מחומרי גמר איכותיים ובגווניים אשר יתרמו להשתלבות מרבית עם הסביבה. המבנים יתוכננו עם גובה סף עליון נמוך ככל הניתן בהתאם לדרישות תפעוליות מוכחות לצמצום הנצפות.</p> <p>קירות כובד: חזית מאבן לקט בזלתית, גב וראש קיר מבטון.</p> <p>מערכת ההשקיה - תכנון מפורט לביצוע יכלול הנחיות להכנת השטח לנטיעות, תכנית נטיעות ותכנית השקיה.</p> <p>מערכת השקיה, תופעל במשך זמן של שנתיים מיום השלמת העבודות של הברכה.</p>	

<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו עי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח :</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו החשמל/ מרחק מתיל קיצוני/ מרחק מציר הקו :</p> <p>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'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור את קווי החשמל על ידי קוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ב. אספקת חשמל :</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתח גבוה תהיה ברשת עילית או תת קרקעית ובמתח נמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) או חצרות פתוחות של שנאים בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים, וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות או הפתוחות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים (גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית או חצר שנאים פתוחה</p>	<p>6.5</p>



<p>6.5 חשמל</p>	<p>שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : במידה ומקור המים של הבריכה יהיה מים שאינם מי כינרת ו/או מי מאגר, יוסדר פתח לפינוי בשאיבה של "מים אחרונים" בעת שטיפה תקופתית של הבריכה, לחילופין יוסדר משטח לייבוש בוצה אליו ינוקזו כל המשקעים שיצטברו בתחתית הבריכה, ייובשו ויפונו אל אתר מתאים.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים, בתחום התוכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3 מי הנגר העילי מהשטח המיועד למתקנים הנדסיים יועברו מתחומי המגרשים לשטחים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.8 פיתוח תשתית</p> <p>תנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום שטח זיקת הנאה ושטחים פתוחים כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), 6.5.3 תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27