

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0866723

קיבוץ עברון - הסדרת דרך

צפון

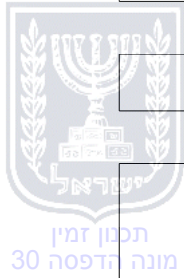
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה דרך החוצה אזור תעשייה קיים מהמקום המאושר בתכנית ג/21497 למקום הקיים בשטח. אזור התעשייה מאושר עפ"י תכנית ג/11080. הכל עפ"י סעיף 62 א (א) (1). בחיבור הצפוני של הדרך הקיימת התכנית מסדירה כיכר באמצעות הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א (א) (2). על חשבון רצועת שצ"פ צרה ואזור התעשייה. התכנית משנה קו בנין צידי ואחורי ל - 3 מ' _____ ומשנה קו בנין מערבי בקטע מדרך מסי 4. הכל על פי סעיף 62 א (א) (4). התכנית קובעת גודל מגרש מזערי 5,000 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) (7).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

מספר התכנית	201-0866723
-------------	-------------

שטח התכנית	19.552 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (7)

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	210066
קואורדינאטה Y	766320

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עברון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשיה, קבוץ עברון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21066	מוסדר	חלק		21, 23, 27, 32

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11080	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11080 ממשיכות לחול.	5036	639	28/11/2001
ג/ 21497	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21497 ממשיכות לחול.	7237	4753	30/03/2016

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של התכניות המפורטות בטבלה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רותי רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רותי רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/01/2021	רותי רוהטין	12: 23 21/02/2021	מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/02/2021	מנאל דאוד	08: 20 07/02/2021	נספח תנועה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
	פרטי			קבוץ עברון	עברון	(1)		04-9857072	04-6587777	lior_sh@bermad.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עברון ד.נ. גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוץ עברון	עברון	(1)		04-9857072	04-6587777	lior_sh@bermad.com

(1) כתובת: קיבוץ עברון ד.נ. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il
אחר				קבוץ עברון	עברון	(2)		04-9857072	04-6587777	lior_sh@bermad.com

(1) כתובת: מלון פלאזה רח' חרמון 2 נצרת עילית.

(2) כתובת: קיבוץ עברון ד.נ. גליל מערבי.

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	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	(1)		04-9902215		ruthyro@yaa d-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד - תכנון כבישים	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951		medad@012. net.il
מודד מוסמך	מודד	דב שלומי	609		נהריה	(2)	16	04-9928253	04-9510476	talyas@017.n et.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: שד' הגעתון 16, נהריה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

1. הסדרת דרך בהתאם למצב קיים.
2. קביעת גודל מגרש מזערי.
3. שינוי בקו בניין צידי ואחורי ל - 3 מ'.
4. תיקון קו בניין מערבי בחלק מדרך מס' 4.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1. החלפה בין שטח מאושר לדרך עפ"י תכנית ג/21497 לשטח מאושר לתעשיה, שנקבע בתכנית ג/11080 והתאמת מיקום הדרך למצב הקיים בשטח על פי סעיף 62א(א)(1).
2. הסדרת כיכר בצומת החיבור הצפוני באמצעות הרחבת רצועת הדרך - על פי סעיף 62א(א)(2).
3. קביעת גודל מגרש מזערי לפי 62 א (א) (7).
4. שינוי בקו בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשיה	7
דרך מאושרת	6, 1
דרך מוצעת	4 - 2
דרך משולבת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	7

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,481	7.58
דרך מוצעת	2,546	13.02
דרך משולבת	159	0.81
שטח ציבורי פתוח	94	0.48
תעשיה	15,271	78.11
סה"כ	19,551	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,482.08	7.58
דרך מוצעת	2,869.92	14.68
דרך משולבת	158.95	0.81
תעשיה	15,041.15	76.93
סה"כ	19,552.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. תעשיה ומלאכה: א. ע"פ שימושים וזכויות בניה בתכנית ג/11080. ב. יותרו שבילים, דרכי גישה, ובטחון כנדרש. ג. קיים מתקן סניקה מקומי לביוב. 2. מתקני תשתית ומתקני עזר הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, חנות מפעל ומתקני עזר. 3. דרכים רחבות וחניות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. 2. לא תורשה הכנסת התעשיות הבאות: בתי יציקה ומפעלים לציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של כימיקליים וחומרי נפץ. 3. הקמת מפעלים בשטח התעשיה יותנה באישור מוקדם בוועדה המקומית, רשויות - איכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות, בהתאם. 4. כל בניה חדשה בסמיכות למגורים תהיה במרחק של לפחות 50 מ'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בניה או שימוש בתכנית הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך מוצעת כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



4.3	דרך מוצעת
	אסורה כל בניה או שימוש בתכנית הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	א.רחובות לתחבורה, חניה והולכי רגל במשולב ללא הפרדת מסעה ומדרכה. ב.נטיעות וגינון. ג.מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב. ד.מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן. ה.שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א.אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. ב.תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית. ג.חומרי הגימור האפשריים הם: אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון, ואספלט הכול עפ"י תכנית לפיתוח לרחוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
	גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
תעשייה	15041.15	5000	35	10			45	45	16	4	3	3	3

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תאסר כל בניה ושימוש קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.

ב. תותר העברת שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית.

ג. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	דרכים וחניות
	א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי. ג. החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות וחניונים מרוכזים 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.
6.2	איכות הסביבה
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. ב. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. ג. מניעת זיהום: - לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה. - פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסכמת אחרת. - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. - יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סופלטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה. איחסון דלקים מכל סוג לשימוש יצרני או פרטי ייעשה על פי כל דין ובמתקנים מאושרים (עיליים או תת קרקעיים) ע"י המשרד להגנת הסביבה. - ביוב: - הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. - לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. - תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. - איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד הבריאות. - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.



איכות הסביבה	6.2
ה. מניעת מפגעים בעת ההקמה: 1. אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח המגרש. 2. יש לפנות פסולת בנין מיידית, על פי הנחיות תכנית האב לפינוי פסולת מוצקה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. 3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 3.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 3.4 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ו. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים גימור, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.	
חלוקה ו/או רישום	6.3
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. ב. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. ג. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	
חשמל	6.4
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.	

6.4

חשמל

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מכבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

ביו, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

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

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תברואה:

תנאי לקבלת היתר בניה, אישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה למיקום מכולות אצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור.

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
ב. תנאי להיתר בניה למבנה: אישור עיצוב החזית ע"י מהנדס המועצה כולל תאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות תאורה ושילוט.

6.9

תשתיות

א. מערכת תשתית התאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן (בהתאם לחתך תאום מערכות וחתך טיפוסי) לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הכיכרות והשצ"פ. תכניות העמודים והפנסים יוגשו לאישור משרד מהנדס המועצה האזורית מטה אשר, בהתאם להנחייתו והוראות מחלקת ההנדסה במועצה אזורית מטה אשר יבוצע תכנון התאורה. ייקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה בכבישים, ודגמים אחידים לתאורת השצ"פ והשבילים. תאורת הכבישים תהיה לפי "ההנחיות לתכנון מאור בדרכים" של משרד התחבורה אגף התעבורה.
ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ג. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם

6.9

תשתיות

שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.10

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.11

היטל השבחה

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

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.13

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי הרשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות משמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

לא רלוונטי

1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.