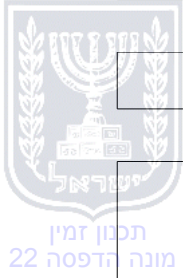


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0537761

בית אבות סיעודי ברמות מנשה



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רמות מנשה הינו ישוב כפרי, המקיים חיי קהילה לצד תעסוקה, משק ותעשייה כבסיס כלכלי ותעסוקתי לחברי הקיבוץ. תכנית זאת מבטאת את הבסיס לשינוי אותו הישוב רוצה להקנות ביחסו לשטח לטובת מבנה ציבור בלב היישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית אבות סיעודי ברמות מנשה

מספר התכנית 254-0537761

1.2 שטח התכנית 10.662 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (5), 62 א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|----------|
| מרחב תכנון מקומי | יזרעאלים |
| קואורדינאטה X | 205681 |
| קואורדינאטה Y | 722542 |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין רחוב הברושים המוביל מהכניסה לישוב לרחוב התורמוסים המקביל לו. באזור הציבורי/מרכזי של הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: רמות מנשה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|------|----------|-------|
| רמות מנשה | | | |

שכונה רמות מנשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12381 | מוסדר | חלק | | 4 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|---|
| ג/ 19475 | 402, 334, 311, 276 - 275, 244, 241, 186, 183, 165, 92 |
| | 407 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 29/03/2016 | 4659 | 7235 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19475 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 19475 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אביגדור יעקובי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אביגדור יעקובי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 21: 58 21/07/2019 | אביגדור יעקובי | 21/07/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 11: 06 02/09/2018 | דוד אלחנתי | 02/09/2018 | 1 | 1: 250 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | | 16: 35 30/04/2019 | צבי נווה | 30/04/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | תנועה |
| לא | | 12: 40 08/07/2019 | אביגדור יעקובי | 08/07/2019 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 | | | קיבוץ רמות מנשה | רמות מנשה | (1) | | 04-9895714 | 04-9895727 | mmeshek@ krm1.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ חבל מגידו הרמות מנשה 19245.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------|--------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| פרטי | | | קיבוץ רמות מנשה | רמות מנשה | (1) | | 04-9895714 | 04-9895727 | mmeshek@krm1.org .il |

(1) כתובת: ד.נ חבל מגידו הרמות מנשה 19245.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|--------------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| בבעלות מדינה | | | | מנהל מקרקעי ישראל | נוף הגליל | חרמון | 2 | 04-6558211 | 04-9590521 | |
| חוכר | | | | קיבוץ רמות מנשה | רמות מנשה | (1) | | 04-9895714 | 04-9895727 | mmeshek@krm1.or g.il |

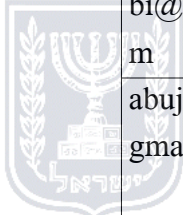
(1) כתובת: ד.נ חבל מגידו הרמות מנשה 19245.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----|-------------|-------------|--------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | אביגדור יעקובי | | | נשר | דרך בר יהודה | 48 | 04-8372290 | 04-8212026 | avigdor.yacobi@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | איהאב אבו ג'בל | 1302 | אבו ג'בל מהנדסים בע"מ | מגידל שמש | (1) | | | | abujblehab@gmail.com |
| אדריכל | אדריכל | דוד אלחנתי | 0 | דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ | רמות מנשה | (2) | | 04-9895705 | 04-9895707 | |
| מהנדס אזרחי | יועץ | צבי נווה | 0 | הנדסה אזרחית בע"מ | חיפה | שד ההסתדרות | 177 | 04-8725001 | | office@zvi-naveh.com |
| אדריכל | יועץ | יעקב קום | | סטודיו לאדריכלות- יקי קום | חיפה | בלום לאון | 2 | 050-8697126 | 077-4020124 | Yaki@archkoum.com |

(1) כתובת: ת.ד. 3344 רמת הגולן 12438.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה מיקוד: 1924500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

איחוד וחלוקה לטובת הסדרת מערכת הדרכים והייעודים, הרחבת ייעוד למבנה ציבור בשטח היישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של תאי שטח 165A ו 165B, מערך התנועה והשימושים בגבולות התכנית, עפ"י סעיף א62(א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.

2. התכנית מגדילה את שטח הייעוד לצורכי ציבור, עפ"י סעיף א62(א) 1 סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.

3. התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרש לטובת מבנה ציבור מ 35% בתכנית המאושרת שהם 1,928 מ"ר, לסכ"ח 5,500 מ"ר שטח עיקרי ושירות, א62(א) 1 סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה

4. הגדלת התכסית עפ"י סעיף א62 (א) סעיף קטן 9, לחוק התכנון והבניה.

5. שינוי קווי בניין, עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, עפ"י סעיף א62(א)4, לחוק התכנון והבניה.

6. שינוי גובה בניין ומספר קומות בהתאם לסעיף 5 בתקנון התכנית, עפ"י סעיף א62(א)4, לחוק התכנון והבניה.

7. ניתן יהיה לנייד שטחים בין תאי השטח A165 ו-B165 עד 50% מסך זכויות הבניה, ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה של תאי השטח יחד, לפי סעיף א62 (א) סעיף קטן 6 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 165A, 165B |
| שטח ציבורי פתוח | 407, 186 |
| דרך מוצעת | 300 |
| חניון | 244 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| מגרש המחולק לתאי שטח | מבנים ומוסדות ציבור | 165A, 165B |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מבנים ומוסדות ציבור | 165A, 165B |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------------------|------------------|------------|
| דרך | 926.02 | 8.69 |
| חניון ציבורי | 4,252 | 39.88 |
| מבנים ומוסדות ציבור לבריאות | 2,616 | 24.54 |
| שטח פרטי פתוח | 1,236 | 11.59 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,632 | 15.31 |
| סה"כ | 10,662.02 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך מוצעת | 1,229.5 | 11.53 |
| חניון | 2,888.53 | 27.09 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 5,495.6 | 51.54 |
| שטח ציבורי פתוח | 1,048.59 | 9.83 |
| סה"כ | 10,662.22 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | באזור זה תותר הקמת מרפאות, חדרי טיפולים, חדרי חולים, חדרי דיור סיעודיים, מחסנים, משרד, חניה, סככות, שטחי גינון ושבילים - לשימוש תושבי המקום בלבד. בשטח זה תותר התווית שבילים, דרכי גישה, רחבות וחניות, פתרונות מיגון, מעבר תשתיות ע"פ הצורך וכן פיתוח, גינון ונטיעות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | עיצוב אדריכלי המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך. תוצג העמדת המבנים בשטח ובתכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על-מנת למנוע פגיעה בסביבה. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי ולפיתוח למתחם המיועד לבינוי. תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, ציון חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויכללו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתית. הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי. |
| ב | סידורים לאנשים עם מוגבלויות לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות. |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים |
| | בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, גידור, גינון ונטיעות העברת תשתיות כגון: ניקוז, חשמל ביוב וכדומה, לרבות מבנה טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | פיתוח סביבתי פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה וההשתלבות בה. לשטחים המיועדים לפיתוח תוכן תכנית פיתוח, בהתאם להנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית המאושרת ג/19475 ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק לרבות: כבישים, שבילים, מדרכות, חניה, סככות צל, תחנות הסעה, העברת תשתיות, תיעול, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | פיתוח תשתית פיתוח הדרכים והחניות יעשה עפ"י הוראות התכנית המאושרת ג/19475 ובאישור הוועדה |

| | |
|--------------|---|
| 4.3 | דרך מוצעת |
| | המקומית לתכנון ובניה. |
| 4.4 | חניון |
| 4.4.1 | שימושים |
| | השימושים המותרים לרבות: כבישים, שבילים, מדרכות, חניה, סככות צל, תחנות הסעה, העברת תשתיות, תיעול, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. שטח זה לא מיועד להפקעה. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | פיתוח תשתית |
| | <p>1. פיתוח הדרכים והחניות יעשה עפ"י הוראות התכנית המאושרת ג/19475 ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. לא תתאפשר גישה בין החניון המוצע בתכנית זאת, לבין שביל הגישה למבנים הקיימים בחלק הדרומי לתכנית.</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) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|--|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------|---------|------|---------------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) 2 | 10.8 | 80 | 3000 | 200 | 2800 | 2616 | 165A | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (1) 2 | 10.8 | 80 | 2500 | 100 | 2400 | 2892 | 165B | מבנים ומוסדות ציבור | |

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:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שאחוזי הבנייה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) +קומה טכנית.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

א. כללי
 הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
 ב. מתקנים טכניים
 1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיוזג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
 2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיוזג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
 ג. חומרי גמר
 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
 ד. חזית חמישית
 בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.
 המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
 כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
 הערה: במפעלי תעשייה למשל, יכולה להיות בעיה לקרות את המתקנים, ויש לבחון כל מקרה בנפרד ולתת לו פתרון ספציפי.
 ה. צנרת
 לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיוזג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
 כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
 ו. חצרות שרות
 הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
 חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. (הערה: נדרש לבחון אם לצורך זה נדרש קו בנין מיוחד).
 ז. דודים
 בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
 בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.



6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 7245/0 "נקודת טריאנגולציה N-569 (מזרח)" י"פ : 4539 ע"מ 4231 מיום : 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

| 6.2 | עתיקות |
|-----|--|
| | <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| 6.3 | חניה |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או התקנות שתהיינה תקיפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| 6.4 | חלוקה ו/או רישום |
| | <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית</p> <p>כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965</p> <p>ב. תותר חלוקה נוספת לפי הוראות תכנית זו.</p> |
| 6.5 | חשמל |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה 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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-: 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> |



| חשמל | 6.5 |
|--|-----|
| <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| ניהול מי נגר | 6.6 |
| <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p> | |
| פסולת בניין | 6.7 |
| <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 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</p> | |



| פסולת בניין | 6.7 |
|---|-----|
| <p>מעבר).</p> <p>1.3. 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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> | |
| תשתיות | 6.8 |
| <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22