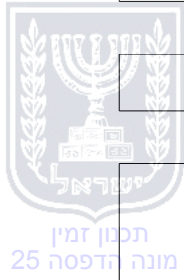


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0483958

הסדרת יעודי קרקע וזכויות בניה למסחר ומשרדים - יפיע



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
16/04/2019
להפקיד את התכנית
06/10/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה בכניסה הצפונית ליפיע מכוון מגדל העמק.
תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע בחלק אחורי של מגרש המיועד לשרותי דרך לשמוש מסחרי והסדרת גישה לאזור מסחרי וחניון.
התכנית מאפשרת בניית מבנה בצמוד לחנות הנוחות של תחנת הדלק הקיימת בהיתר, בשטח האחורי הכלוא בצומת דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודי קרקע וזכויות בניה למסחר ומשרדים - יפיע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0483958

1.2 שטח התכנית 4,985.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	225450
קואורדינאטה Y	731800

1.5.2 תיאור מקום

ביציאה המערבית של יפיע לכוון מגדל העמק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יפיע			

שכונה יפיע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16876	מוסדר	חלק		12

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
20/12/2005	934	5471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10341 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10341
14/01/2018	4723	7673	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0535765 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0535765



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 36 23/09/2019	נסים דוירי	23/09/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח תחבורה	13: 19 03/09/2019	ניקולאי אמברצומיאן	28/08/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 12 20/01/2017	איתי זהבי	20/01/2017	1	1: 1250	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
	פרטי	אוסאמה בשארה סרוגיי			נצרת	רואוס אל-גיבאל		04-6455901	04-6454266	bshara@srouji.co.il
	פרטי	מישיל בשארה סרוגיי			נצרת	רואוס אל-גיבאל		04-6455901	04-6454266	bshara@srouji.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.א. סרוגיי יזום והשקעות בע"מ	נצרת	רואוס אל-גיבאל		04-6455901	04-6454266	bshara@srouji.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אוסאמה סרוגיי			נצרת	רואוס אל-גיבאל		04-6455901	04-6454266	
בעלים		מישיל סרוגיי			נצרת	רואוס אל-גיבאל		04-6455901	04-6454266	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומסחר
מונה תדפיס 25



תכנון ומסחר
מונה תדפיס 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	ניקולאי אמברצומיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569069		
מודד	מודד	נביל גראיסי	806	"ג'ראיסי את חדאד"	נצרת	חאלת אל דיר		04-6465929		
אדריכל	אדריכל	נסים דוירי	5796028		נצרת	(1)		04-6554624		naseem.dwairy@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2667.



מנהל הדפסה
תכנון זמין



מנהל הדפסה
תכנון זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הסדרת יעודי קרקע וזכויות בניה למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משרותי דרך למסחר ומשרדים.
2. קביעת זכויות בניה למסחר ומשרדים.
3. שינוי בקווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4 - 6, 9
דרך מאושרת	1
תחנת תדלוק	3
מסחר ומשרדים	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ומשרדים	2
הנחיות מיוחדות	תחנת תדלוק	3
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	2
קו בנין עילי	תחנת תדלוק	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	תחנת תדלוק	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,867.88	37.47
שצפ	411.98	8.26
שרותי דרך ותחנת דלק	2,705.66	54.27
סה"כ	4,985.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,867.96	37.47
מסחר ומשרדים	981.43	19.69
שטח ציבורי פתוח	411.96	8.26
תחנת תדלוק	1,724.2	34.58
סה"כ	4,985.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	ישמש לתחנת תדלוק מדרגה ב' ולפי היתרי בניה מאושרים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט עמדות התדלוק וקירוי התחנה. חנות הנוחות הקיימת בסימון הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 2 הינה חלק בלתי נפרד מהתחנה ופועלת לפי היתרי בניה מאושרים.
4.1.2	הוראות
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	ישמש למבני מסחר קמעונאי, משרדים ומבני עזר (ח מכונות, מעליות, אחסנה וחניות). קומת הקרקע מכוון דרך מס' 2 תשמש לחניות (חניון תת קרקעי מקורה) בלבד, קומה א' מכוון דרך מס' 2 תשמש למשרדים ומסחר. קומה ב' למסחר בלבד, קומה ג' תשמש למשרדים, הכל בהתאם לנספח החניה והבינוי המצורפים. בשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות קיימת חנות נוחות אשר מהווה חלק בלתי נפרד משטח תחנת התדלוק.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תנאי למותן היתר בניה הינו אשור תשריט חלוקה עי הועדה המקומית. 2. תנאי למותן היתר בניה הינו אשור תכנית גינון ופיתוח ע"י מהנדס המועצה ומח' גינון. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול שבילים, רחבות ציבוריות לשיבה, בהתאם למסומן בתכנית הבינוי המצורפת. לשיקול דעת מהנדס המועצה לאשר פיתוח שונה מהמוצע בתכנית הבינוי ובתנאי שישמר עקרון המעבר החופשי והקצאת שטח גינון. 3. תנאי להיתר בניה הינו בצוע חניות בתחום המגרש לפי תקן ובצוע קומות החניון.
ב	עיצוב אדריכלי
	1. בעת הגשת תכנית פיתוח ובקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל כגון רחבה, ככר כניסות וציאות למבנה. 2. במידה והמבנה יוקם בשלבים כשהראשון יכול בצוע קומות החניה וקומות חלקיות, יטופל הגג כחזית חמישית (ע"י מסתורי מע' מיזוג, מע' אוורור וכד') ויאושר ע"י מהנדס הוועדה. 3. כניסה לבנין תהיה מוגדרת ע"י רחבה שתהווה נקודת מפגש בין המדרכה/כיכר הציבורית לתחום הפרטי. הרחבה תהיה מפותחת באופן המגדיר כניסה מבחינת הריצוף והגדרות. 4. כל השילוט במבנה זה יעשה במרוכז ובמקום מתוכנן מראש. תוך הקפדה על השתלבות באופי השכונה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. 5. מיקום המזגנים ומתקנים טכניים נוספים יבוצע בלווי יועץ מתאים, כך שלא יגרמו מפגעים כולל מפגעי רעש לדיירי המבנה ולבנין הגובל למגרש הנדון.
ג	תשתיות
	1. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה.

4.2	מסחר ומשרדים
	<p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות הרחבות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, תנועה וגנים במועצה.</p> <p>3. בסלילת רחבות, שבילים ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים במועצה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לגינון, פיתוח, שבילים ומדרכות, מתקני תאורה. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני תשתית כגון ח. טרנספורמציה וכד'.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל, רכבים, חניות ותשתיות תת קרקעיות בלבד. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	2 (4)	3	21 (3)	96	264	2587 מ"ר	180 (2)		15	69 (1)	980	2	מסחר ומשרדים	
(5)	(5)	(5)	(5)	2	3	21 (7)	96	102	999.6 מ"ר			25	77 (6)	980	2	משרדים ומשרדים	
(13) 5	(13) 3	(13) 3	(13) 3	1	2	6 (12)			120 (11)			20 (10)	100 (9)	1720 (8)	3	תחנת תדלוק	

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:

- גובה המבנים יימדד מקצה הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נק' ונק', 0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לבנין. הגובה אינו כולל קומה טכנית, חדר מכונות למעלית ומעקה גג.
- תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) המהווים 676 מ"ר.
- (2) מתוכם 77% לאחסנה ו 80% לחניה, היתרה הינה לשטחי שרות כגון ממ"ד, מדרגות ומבואות ומעברים.
- (3) ממפלס תחתון מכוון דרך מס' 2,
- 14.5 מ' מכוון דרך מס' 75.
- (4) קומה 2- מיועדת לחניות ..
- (5) קווי בניין לפי תכנית בינוי..
- (6) המהווים 758 מ"ר.
- (7) ממפלס תחתון מכוון דרך מס' 2, 14.5 מ' מכוון דרך מס' 75.
- (8) או כפי שקיים.
- (9) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מתוכם 45 מ"ר חנות נוחות היתרה הינה למשרד ושרותים.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(10) הערך מתיחס למי"ר, הערה: למ.מ.ד ושרותים.

(11) לא כולל גגון המשאבות. שטח זה לצורך חנות הנוחות ומשרדי התחנה הינו בתחום תא שטח מס' 2 המסומן כהנחיות מיוחדות וכפוף להיתרי בניה מאושרים..

(12) לא כולל גגון המשאבות.

(13) או על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. תנאי להיתר במגרש הינו אישור חומרי גמר ועיצוב ע"י מהנדס הוועדה.

ג. פיתוח המגרש:

א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.

ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחי השצ"פ והגינון-במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

ד. גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.

ה. מניעת מטרדים בעת בנייה:

1. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בנייה: גזור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.

2. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.

3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח.

4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה. ו. חזית חמישית:

בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיוון מזרח ולמנוע מבטים למתקנים הנדסיים של המבנה ע"י תכנון נכון ומסתוריים. תנאי להיתר בניה אשור מהנדס הוועדה לטיפול בחזית החמישית.

6.2**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור

6.2	חשמל
	<p>בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.3	חניה
	החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף בתחום המגרש.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>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.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>6.10.1 בתנאים 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 קוי 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>6.10.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.10.3 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>6.10.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>6.10.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ואישור תחום כנרת רשות המים.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת רשות המים והגורמים</p>	

6.11	תשתיות
	המוסמכים לכך.

6.12	חומרי חפירה ומילוי
	<p>התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>

6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

