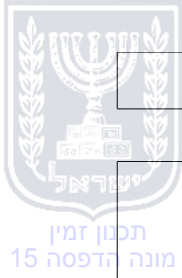


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0710160

העברת זכויות בתכנית צומת יסוד המעלה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
אצבע הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ג/18160 סביוני הגליל מאפשרת שלושה שימושים שונים: מסחרי, תיירותי ותפעולי. התוכנית כפופה לנספחים בתוכנית ג/18016. השטחים הבנויים כעת מחולקים בין השימושים השונים כך שלא ניתן להקים מבנה לשימוש תיירותי בשטחים שנשארו לבניה.

מטרת התכנית המוצעת להעביר זכויות מתפעול ומסחר לתיירות. מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.

חלוקת השטחים המאושרת מכח תכנית ג/18160 היא:
מסחר: 1000 מ"ר - עיקרי / 630 מ"ר - שירות
תיירות: 8785 מ"ר - עיקרי / 1080 מ"ר - שירות.
תפעול: 785 מ"ר - עיקרי / 800 מ"ר - שירות.

חלוקת השטחים המוצעת בתכנית זו היא:
מסחר: 975 מ"ר - עיקרי / 420 מ"ר - שירות
תיירות: 9360 מ"ר - עיקרי / 1305 מ"ר - שירות.
תפעול: 235 מ"ר - עיקרי / 785 מ"ר - שירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	259-0710160
שטח התכנית	26.617 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מפורטת	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62א (א) (6)	
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
 קואורדינאטה X 253917
 קואורדינאטה Y 772209

אצבע הגליל

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחר ותיירות בצומת יסוד המעלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המייסדים	יסוד המעלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13987	מוסדר	חלק	30	31

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
01/12/2011	956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18016 ממשיכות לחול. התוכנית כפופה לנספח בינוי, נספח ניקוז ונספח נופי המאושרים בתוכנית ג/ 18016.	שינוי	ג/ 18016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדי רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדי רובינשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר כולל תמאו"ת ותממ"מ	13: 22 14/09/2020	גדי רובינשטיין	14/09/2020	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			ירדן ב.ש.י.י. נדלן והשקעות בע"מ	יסוד המעלה	(1)		04-6802323		ac2.shhotel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז ירדן בצומת יסוד המעלה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ירדן ב.ש.י.י. נדלן והשקעות בע"מ	יסוד המעלה	(1)		04-6802323		ac2.shhotel@gmail.com

(1) כתובת: מרכז מסחרי ירדן צומת יסוד המעלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדי רובינשטיין		א.ב. תכנון אדריכלות, ייעוץ והנ	קרית שמונה	קרית שמונה		04-6950858		gadi@abt.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(1)		04-6959844		sabag@sabageng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין השימושים- תפעולי, מסחרי ותיירות על מנת לאפשר הקמת מבנה בשימוש תיירותי בשטח של כ- 800 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בחלוקת שטחי בניה מותרים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק לאפשר הוצאת היתרי בניה על פי ההנחיות בתכנית ג/18016 התוכנית כפופה לנספח בינוי, נספח ניקוז ונספח נופי המאושרים בתוכנית ג/18016.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
מסחר ותיירות	1560

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותיירות	1560
מבנה להריסה	מסחר ותיירות	1560
ציר נחל	מסחר ותיירות	1560
תחום השפעה	מסחר ותיירות	1560

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	558.5	2.10
מסחר ותיירות	26,058.5	97.90
סה"כ	26,617	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	558.4	2.10
מסחר ותיירות	26,058.56	97.90
סה"כ	26,616.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>יעוד כתחנת תדלוק על פי תכנית מאושרת אחרת. אין בתכנית זאת להוסיף או לשנות שימושים מעבר למאושר בהיתר בניה מס' 5289 מיום 20.06.1990</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>אין בתכנית זאת להוסיף או לשנות שימושים מעבר למאושר בהיתר בניה מס' 5289 מיום 20.06.1990</p>
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש עבור מסחר ותיירות - שירותי דרך ויכלול מלון, מסחר, שטח תפעולי וכל הנדרש לתפעול שרותי הדרך (ללא תחנת דלק)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. ב. חלוקת זכויות הבניה לשימושים השונים בשטח העיקרי תהיה על פי טבלת השימושים העיקריים בתקנון זה. ג. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
ב	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>א. מרחק חדרי האירוח מתחנת התדלוק יהיה על פי הוראות תמ"א 18 התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. כל פעולה בתחום ההשפעה של הנחל יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					סה"כ שטחי בניה (1)						995	תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
0	3	13.5		40	13080	(4)	(4)	(3) 2510) 10570 (2)	2670	1560		מסחר ותיירות	

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ושטחים עיקריים אל שטחי שירות, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת בהתאם לתכנית פיתוח תשתיות, או מפני הקרקע הטבעית או החפורה אל הנקודה הגבוה ביותר במבנה, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אין בתכנית זו להוסיף זכויות בניה מעבר למאושר בהיתר 5289 מיום 20.06.90.
- (2) חלוקה לשימושים: מסחר: 975 מ"ר תיירות: 9360 מ"ר תפעול: 235 מ"ר.
- (3) חלוקה לשימושים: מסחר: 420 מ"ר תיירות: 1305 מ"ר תפעול: 785 מ"ר.
- (4) הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ שטחי הבניה.
- (5) חניה בקו בנין 0.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תשתיות</p> <p>א. 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 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>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור רשות המים-תחום כנרת, משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה- הפעלה של מתקן הביוב האזורי לשביעות הרצון של רשות המים-תחום כנרת.</p> <p>ג. ניקוז:</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ד. תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>כבישים חניות ומדרכות:</p> <p>1. כל הדרכים בשטח האתר יהיו סלולות לפחות בשכבה אחת של אספלט לפי פרטי מהנדס אזרחי. היה ושטחי הכבישים והחניות יוחלפו לאבן משתלבת, עובי האבן יהיה 7-8 ס"מ בדרכים המיועדות לרכב כבד כגון משאיות כיבוי אש, ו- 6 ס"מ באזורי חניה.</p> <p>2. מעברי חציה ושבילים חוצי מגרש חניה יהיו מאבן משתלבת בגוון קונטרסטי לשטחי החניה ומוגבהים מהחניה ב- 5 ס"מ (למעט הנחוץ לניקוז מי נגר). מעברים אלו יסומנו כמעבר חציה לכל דבר לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>קירות תומכים:</p>	<p>6.3</p>

6.3	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>1. מבנה - לפי פרט קונסטרוקטור מבטון מזוין מבודד ואטום בגבו.</p> <p>2. גמר - זהה בחומר, מרקם וגוון לקירות חיצוניים של המבנה הדומיננטי באתר.</p> <p>3. ניקוז קיימת עדיפות לניקוז גב הקיר בצינור שרשורי ללא פתחי ניקוז הפונים לשטחים הפתוחים של האתר. במידת הצורך, ניתן להפנות ניקוז לשטחים מגוננים באתר תוך אבטחת פרט אדריכלי שימנע מראה מזוהם של הקיר מתחת לפתחי ניקוז.</p> <p>גדרות ומעקות:</p> <p>1. גידור היקפי או חלוקה לשטחים ייעשה רק במידת הצורך ולא יעלה בגובהו על שני מטר.</p> <p>הגידור יהיה "שקוף" מברזל מגולוון וצבוע. יוצא מכלל זה הינו גידור הבריכה אשר יבוצע מקיפה</p> <p>בטון בגמר טיח בגוון הטיח במבנה הראשי.</p> <p>2. שערים לשטחים שכנים כגון נחל דישון יותקנו באותו סגנון של הגדר עצמה ויאפשרו מעבר הולכי רכב ו/או רכב לפי צורך ובתאום עם בעלי קרקע שכנים.</p> <p>צמחיה והשקייה:</p> <p>1. לפחות 60% מהצמחייה תהיה חסכונית במים וכולה תתוכנן עם מערכת השקייה קבועה.</p> <p>2. עצים אפשריים לנטיעה כוללים:</p> <p>א. עצים בעלי צימוח עמודי וצר ביחידים ו/או בקבוצות, בחזית המערבית של המלון עפ"י תכנית אדריכל הנוף.</p> <p>ב. עצי צל במגרשי החניה עפ"י אדריכל הנוף.</p> <p>ג. שיחים ובני שיח יכללו מגוון שיחים פורחים ובעלי עלווה ייחודית לפי שיקול דעת אדריכל הנוף.</p> <p>ד. מיני מטפסים וצמחים גולשים על קירות עפ"י תכנית אדריכל הנוף.</p>
	<p>6.4 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	<p>6.5 דרכים וחניות</p> <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החנייה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p>



חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>א.תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשרי. במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121 122 לחוק התו"ב.</p> <p>ב.חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	



חשמל	6.7																						
<p>א.תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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</p> <table border="0" data-bbox="367 1187 1262 1702"> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>מציר הקו קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td colspan="2">בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>1מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	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'	מציר הקו קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון		1מ'	ארון רשת	3מ'	שנאי על עמוד	
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'	מציר הקו קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																						
35.0 מ'	מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																						
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																						
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																						
בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון																							
1מ'	ארון רשת																						
3מ'	שנאי על עמוד																						



חשמל	6.7
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>	



ניהול מי נגר	6.8
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי קליטה, השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
<p>1. 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, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש למוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה : יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניין יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל תכנית הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הועדה/פקח התעבורה המחוזי. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה על פי חוק.</p>	
<p>6.14 כתב שיפוי</p>	<p>6.14</p>
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.</p>	
<p>6.15 מבנים קיימים</p>	<p>6.15</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.17 הריסות ופינויים</p>	<p>6.17</p>
<p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, או מבנה המסומן להריסה בתכנית זו. הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15