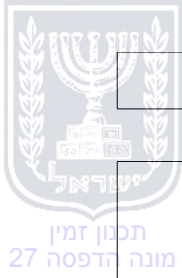


הוראות התכנית

תכנית מס' 351-1013127

מצפה אילן - רה-תכנון שטחי ציבור במרכז הישוב - מ/מק/185



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
סוג תכנית	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

התכנית באה להתאים את ייעודי הקרקע במתחם הממוקם בצמוד לכיכר המרכזית בישוב מצפה אילן, לתכנון העדכני של הישוב.

קיימת מצוקה של שטחים זמינים למבנים ציבוריים לצורך הקמת מועדון ציבורי, כלל השטחים הציבוריים למבנים ומוסדות ציבור עפ"י תכנית מאושרת מ/414 מנוצלים באופן הבא:
 תא שטח 740 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור) - מכינה צבאית ע"ש אסף רמון.
 תא שטח 741 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור) - נבנו 3 כיתות מעון יום, 2 גנים וגן שלישי בשלבי ביצוע.
 תא שטח 730 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך) - באזור לא בנוי ומנותק ממרכז הישוב.
 תא שטח 731 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך) - מבנים זמניים של ההיאחזות שמשמשים למגורים.
 תא שטח 751 (יעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת) - הוגשה בקשה להיתר בניה לבית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כדי לאפשר בניית מועדון התכנית מציעה את תא שטח 711 שעפ"י התכנית תואם לס' 62א(א)3 הרחבת שטח ציבור, השטח למסחר ומשרדים צמוד לשטח זה מבלי לפגוע בזכויות הבניה. תכנית הבינוי מאפשרת הקמת מתחם משותף למבני ציבור, מסחר ומשרדים.

לצורך זה מתבקשת תכנית זו המהווה תכנית שינויים לתכנית מ/414 המאושרת, והכוללת החלפת שטחים של הייעודים שצ"פ, ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך, וצמצום שטח מגרש ביעוד מסחר ומשרדים, הוספת שטחי שירות בקומת תת הקרקע במסחר ומשרדים (עפ"י סעיף 62א(א)15)) ולאפשר ניווד זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה (תוך שמירה על היקף השטחים) כל זאת תוך שמירה על זכויות הבניה עפ"י תכנית מ/414.

עפ"י תכנית מאושרת מ/414 זכויות הבניה בתאי שטח 730+731 מוגדרות במ"ר משותף ל-2 תאי השטח. תכנית זו מגדירה כמה זכויות לכל תא שטח בהתאם לטבלת שטחים המצורפת להוראות תכנית זו כנספח, והמפרטת את זכויות הבניה בכל יעוד בהשוואה לתכנית מ/414 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מצפה אילן - רה-תכנון שטחי ציבור במרכז הישוב -
מ/מק/185

מספר התכנית 351-1013127

1.2 שטח התכנית 7.436 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

מנשה-אלונה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
206608	קואורדינאטה X	
707388	קואורדינאטה Y	

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

מנשה - חלק מתחום הרשות: מצפה אילן

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
20369	מוסדר	חלק		5

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2012		5214	6444	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/414 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/414



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		גבריאל מגן		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גבריאל מגן		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח עזר לפירוט זכויות שטחי בניה בתכנית המוצעת בהשוואה לתכנית המאושרת	11: 41 03/02/2022	גבריאל מגן	03/02/2022			רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	15: 03 17/01/2022	גבריאל מגן	17/01/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 25 04/10/2021	גבריאל מגן	04/10/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית מנשה	עין שמר	(1)		04-6177307		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המרכז האזורי מנשה, דואר נע חפר 37845.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית מנשה	עין שמר	(1)		04-6177307		

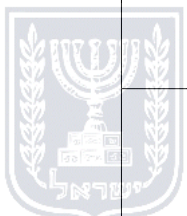
(1) כתובת: המרכז האזורי מנשה, דואר נע חפר 37845.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8630855		

(1) כתובת: רח' פלי"ם 15, קריית הממשלה.

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	גבריאל מגן	24159	יובתים(1993) בע"מ	כרמיאל	החרושת (1)	48	04-9886919	04-9883867	gabi- yubateam@b ezeqint.net
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	עסלי עבד	611		כפר קרע	(2)		04-6352330	04-6356223	asale10@gma il.com

(1) כתובת: ת"ד 252.

(2) כתובת: ת"ד 194.



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**

מטרת התכנית היא להקצות שטח למבני ציבור מרכזיים במתחם המרכזי בישוב. מדובר בתא שטח מס' 710 בייעוד מסחר ומשרדים, ותא שטח מס' 815 בייעוד שצ"פ - שניהם עפ"י תכנית מס' מ/414 המאושרת. כל זאת במטרה להתאים את השימושים במתחם מרכזי זה לתכנון העדכני של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטחי ציבור ע"ח שטח למסחר ומשרדים, תוך שמירה על זכויות הבניה בשימושי המסחר והמשרדים בתא שטח מס' 710 המוקטן. (לפי סעיף 62א(א)(3) בחוק התכנון והבניה) והכל בהתאם לטבלת שטחים המצורפת להוראות תכנית זו כנספח, והמפרטת את זכויות הבניה בכל יעוד ויעוד בהשוואה לתכנית מ/414 המאושרת.
- ב. הצרחת שטחים בין תא שטח מס' 815 שבתכנית מ/414 המאושרת בייעוד שצ"פ, לתא שטח מס' 731 שבתכנית מ/414 המאושרת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. (לפי סעיף 62א(א)(1) בחוק התכנון והבניה)
- ג. שינוי גובה מבנה בייעוד מסחר ומשרדים מ-2 קומות ל-3 קומות והגדלת גובה הבניה המכסימלי ל-15 מ'. (לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה)
- ד. הגדלת התכסית בייעוד מסחר ומשרדים מ-40% ל-45%. (לפי סעיף 62א(א)(9) בחוק התכנון והבניה)
- ה. קביעת קו בניין אפס (0 מ') בגבול בין תאי שטח מס' 711 ומס' 710, וקביעת קו בנין 3 מ' בגבול השמאלי (המערבי) של תא שטח מס' 710. (לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבניה)
- ו. הוספת 500 מ"ר שטח שרות בקומה תת-קרקעית בתא שטח מס' 710 שבייעוד מסחר ומשרדים. (לפי סעיף 62א(א)(15) בחוק התכנון והבניה)

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	731,711	
שטח ציבורי פתוח	851	
מסחר ומשרדים	710	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	731

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4,734.52	63.67
מסחר ומשרדים	2,424.08	32.60
שטח ציבורי פתוח	276.93	3.72
סה"כ	7,435.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	5,458.01	73.40
מסחר ומשרדים	1,701.15	22.88
שטח ציבורי פתוח	276.94	3.72
סה"כ	7,436.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד להקמת מבנים ומוסדות חינוך, פעוטונים, גני ילדים, רווחה, תרבות, חברה, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את תושבי המקום והאזור. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>ב. תא שטח מס' 711 ייועד להקמת מועדון נוער ומועדון/בית תרבות יישובי.</p> <p>ג. שטחים אלו הנם ברי הפקעה עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, במלואם או בחלקם.</p>
4.1.2	הוראות
א	דרכים וחניות בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, כולל הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.
ג	תנאים בהליך הרישוי - יש להגדיר תחום מגרש - כחלק מהבקשה להיתר בניה. - תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 - בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמות, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש להפרדה בין שורות המבנים והאזורים הבנויים וליצירת מופע "ירוק" ו"טבעי" ליישוב. ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, כמקום מנוחה, גן ציבורי ו/או פארק בילוי ומשחק לרווחת התושבים.</p> <p>בשטחים אלה יותר נטיעות, גינון ופיתוח נופי אינטנסיבי. לא תותר כל בניה, למעט שבילים ורחבות, סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש, חדרי טרנספורמציה (ראו בנוסף סעיף 6.6 להלן) ומערכות תשתית תת-קרקעיות. תתאפשרנה פעולות לשיקום וטיפול נופי. מיקום המתקנים המותרים יתואם עם אדריכל הנוף, המתכנן את השצ"פ ועם אנף ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>כל השטח שאינו מרוצף, או שאינו משמש למתקני משחק, יגונן ויושקה באמצעות מערכת השקיה חסכונית במים. לכל אזורי הפעילות בשצ"פים, תתוכנן, במידת האפשר, גישה ללא מדרגות (ע"י רמפה) לטובת מוגבלים ועגלות ילדים.</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>בשטח זה יישמר, ככל האפשר, האופי הטבעי של המקום, לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים. תבוצע עבודת התאמת קרקע מינימלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה להשלמת הקיים, בצמחים בעלי אופי זהה או דומה לצמחייה המקומית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>מסחר ומשרדים</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטח המיועד לפיתוח מרכזל יישובי בעל אופי מקומי, מזנון, חנויות מקומיות, גלריות, מוקד לחלוקת דואר, משרדים לעסקים קטנים, מרפאה מקומית וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה אדריכלית למבנים הסמוכים ולסביבה הקיימת. גמר החוץ של המבנים יהיה מחומרים עמידים. לא יותר שימוש בטיח מותז ("שפריץ"). יותרו גגות שטוחים, ובגג העליון גג שטוח או גג רעפים.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית בינוי ופיתוח - תוגש לאישור הועדה המקומית. - עבודות הפיתוח והעפר יהיו מזעריות ככל הניתן - יתחשבו בטופוגרפיה ובמצב הקיים. - ביצוע שיקום צמחיה ונוף - בליווי אדריכל נוף באתר בו בוצעו עבודות עפר. - תשתית חשמל - תהיה תת-קרקעית. 	<p>ב</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו, אשר במסגרתו יוצג מיצוי כל זכויות הבניה המוצעות. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את מערכות התשתית, כיבוי האש, עמדות האשפה והמיחזור והגישה לפריקה וטעינה. - קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 	<p>ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	55	880	80	800	1000	711	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	(2) 0	0	(2) 5	(1) 2	10	35	1870	170	1700	4458	731	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	5	5	5	(1) 2	10	35	1870	170	1700	4458	731	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(4) 5	5	3	(4) 5	(1) 3	15	45	2000	(3) 500	1500	1701	710	מסחר ומשרדים
							(5)			277	851	שטח ציבורי פתוח

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:

* - יותר ניוד זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה - תוך שמירה היקף השטחים (עיקרי, ושרות) המוגדר בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה, ועליית גג - ללא חריגה ממסגרת שטחי הבניה המותרים..
- (2) קו בנין בגבול הגובל בתא שטח מס' 710 יהיה 0 (אפס מ').
- (3) תותר בניית חניונים תת קרקעיים בהתאם לתקן ובאישור הועדה המקומית.
- (4) קו בנין בגבול הגובל בתא שטח מס' 711 יהיה 0 (אפס מ').
- (5) לא תותר כל בניה, למעט סככות צל, פינות ומתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.1 בתכנית מ/414 המאושרת																																	
6.2	בינוי ו/או פיתוח	ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.2 בתכנית מ/414 המאושרת.																																	
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.3 בתכנית מ/414 המאושרת.																																	
6.4	ניהול מי נגר	ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.4 בתכנית מ/414 המאושרת.																																	
6.5	תקשורת	מערכות קווי התקשורת תהיינה תת-קרקעיות.																																	
6.6	חשמל	<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>א) קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ב) קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאם על עמוד)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.3 מ'</td> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5 מ'</td> <td>ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td></td> <td>ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td></td> <td>ו) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז) כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>ח) כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ט) כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> </tbody> </table> <p>בתאום עם חברת החשמל.</p>	מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן			3 מ'	א) קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף		2 מ'	ב) קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאם על עמוד)		0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה		5 מ'	ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה		2 מ'	ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'		ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'		ו) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	ז) כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	ח) כבלי חשמל מתח גבוה			ט) כבלי חשמל מתח עליון
מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן																																		
	3 מ'	א) קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																																	
	2 מ'	ב) קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאם על עמוד)																																	
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה																																	
	5 מ'	ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה																																	
	2 מ'	ד) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																	
20.0 מ'		ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																	
35.0 מ'		ו) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																	
	0.5 מ'	ז) כבלי חשמל מתח נמוך																																	
	3 מ'	ח) כבלי חשמל מתח גבוה																																	
		ט) כבלי חשמל מתח עליון																																	



6.6	חשמל
	<p>1 מ' (י) ארון רשת 3 מ' (יא) שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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 העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית:</p> <p>ד. קווי חשמל תת קרקעיים: כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. כמו כן, ניתן לשנות קווים קיימים לקווים תת קרקעיים בתיאום עם הרשות המקומית וחברת החשמל. עם זאת, עבודות לתחזוקת קווים עיליים קיימים לא תחייב את הטמנתם.</p> <p>ה. חדרי טרנספורמציה: תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה - יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס, ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.</p> <p>חדרי הטרנספורמציה יוקמו בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, במרחק הנדרש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכמתחייב בחוק מבתי מגורים ו/או ריכוזי פעילויות ציבוריות.</p> <p>בניית חדרי טרנספורמציה - תתבצע בשילוב מיטבי עם הפיתוח הנופי.</p>
6.7	הפקעות ו/או רישום
	ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.7 בתכנית מ/414 המאושרת.
6.8	דרכים וחניות
	ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.9 בתכנית מ/414 המאושרת.

6.9 פיקוד העורף	6.9
ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.10 בתכנית מ/414 המאושרת.	
6.10 עתיקות	6.10
ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.13 בתכנית מ/414 המאושרת.	
6.11 איכות הסביבה	6.11
ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.14 בתכנית מ/414 המאושרת.	
6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.12 בתכנית מ/414 המאושרת.	
6.13 שרותי כבאות	6.13
ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.11 בתכנית מ/414 המאושרת.	
6.14 תנאים בהליך הרישוי	6.14
א. ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.15 בתכנית מ/414 המאושרת. ב. בתא שטח מס' 710 שביעוד מסחר ומשרדים ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות למטרות עיקריות בקומות תת-קרקעיות, בתיאום עם הועדה המקומית.	
6.15 חיזוק מבנים, תמא / 38	6.15
ההוראות תהיינה עפ"י סעיף 6.16 בתכנית מ/414 המאושרת.	
6.16 מבנים קיימים	6.16
מבנים הקיימים בשטח התכנית ומסומנים כ"מבנים להריסה", המשמשים כיום כמבנים זמניים לצרכי מגורים ו/או למבני ציבור, לא ייחשבו כמבנים חורגים עד שהשטח יבונה במבני הקבע, על פי הייעוד בתכנית זו.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תא שטח מס' 711.	ללא התניות.
2	פיתוח תא שטח מס' 710.	השלמת פיתוח דרך הגישה והתניות.

7.2 מימוש התכנית



נספח עזר לפירוט זכויות שטחי בניה בתכנית המוצעת בהשוואה לתכנית המאושרת מ/414

הערות	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום					מס' תאי שטח	תכנית	ייעוד
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
סה"כ זכויות שטחי הבניה בייעוד זה נשמרות בהתאם לזכויות שבתכנית המאושרת	5,500			500	5000	731-730	מ/414 המאושרת	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	1,870			170	1700	731	מ/מק/185 המוצעת	
	880			80	800	711		
	2750			250	2500	* יתרה לתא שטח מס' 730 בתכנית המאושרת		
	5,500			500	5000	סה"כ		
	1,500					710	מ/414 המאושרת	מסחר ומשרדים
1* - ניתן לנייד שטח עיקרי לטובת שטח שרות, בתיאום עם הועדה המקומית. 2* - הוספת שטחי שרות בקומה תת-קרקעית עפ"י סעיף 62א(א)(15) בחוק התוה"ב.	2,000	500	2*	1500	--	710	מ/מק/185 המוצעת	



