

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18556

**שם תוכנית: אכסניית נוער בית שאן – הגדלה
שינוי לתכנית מתאר בית שאן ג/6995**

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07.03.2012
נתקבל
נצרת עילית

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: בית שאן
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>14856/11</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>07.03.2012</u> לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>14856/11</u> פורסמה בלוקט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' ג/18566**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית המוגשת נמצאת במרכז העיר בית שאן, על ציר תנועה ראשי, ממזרח לכביש 90. האכסנייה הקיימת מהווה מוקד פעילות תיירותי ומתן תשובה לצרכים העירוניים. תוכנית זו מציעה הגדלת האכסנייה, הכוללת תוספת 31 חדרי אירוח ל-64 החדרים הקיימים, תוספת כיתות פעילות לאכסנייה והתאמת שטחים ציבוריים בהתאם לדרישות התקן. וכן קירוי בריכת השחיה. התוספת כוללת 2,120 מ"ר שטח עקרי ו-520.5 מ"ר שטחי שירות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח זה קיים בניין בן 3 קומות מעל מפלס ± 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ± 0.00 המשמשות כאכסנייה וכן 2 קומות מתחת למפלס ± 0.00 המשמשות למטרות טכניות (כגון בריכה, חדרי מכונות, מחסנים וכדומה).

דף הסבר זה מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אכסניית נוער בית שאן - הגדלה
1.1	מספר התוכנית	18556/ג
1.2	שטח התוכנית	13,360.85 מ"ר
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	2
	תאריך עדכון המהדורה	25.01.2012
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> כן 62 א (ג)
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד	<ul style="list-style-type: none"> לא

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 247,725
קואורדינטה Y 711,400
- 1.5.2 תאור מקום התכנית חלה במרכז בית שאן מזרחית לשד' מנחם בגין (כביש 90), מדרום לכיכר העצמאות.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית בית שאן התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב בית שאן שכונה שד' מנחם בגין רחוב מספר בית 129
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22876	מוסדר	חלק מהגוש	110	,120,125,126,109 110,111,112,141,142
22877	מוסדר	חלק מהגוש	אין	16,17,18,19,20,21,27,28 41,42,43,44,45,60
22907		חלק מהגוש	אין	81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
7306/ג	12,40, חג, 7צ, 1כ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22.9.1994	3948	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי ג/7306 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	ג/7306
29.8.1996		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מסי ג/6995 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/6995
16.08.2007	5704	איזור ג'	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.12.2005	5474	מרקם כפרי	כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	5696	ישוב עירוני	כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התכנית

שימו לב ! לגבי תשריט התכנית יש לרשום את קנה המידה של המצב המוצע.

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	25.01.2012	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	25.01.2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	08.03.2011	1	-	1:200	*מחייב חלקית	נספח בנינו
		איל קראוס	02.05.2010	1	-	1:250	מחייב	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים:

*התכנית מחייבת לנושא: מסי קומות מירב, קווי בניין מירביים וגובה בניה מירבי.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	02-6558434		02-5945519	שז"ר 1, ירושלים	אגודת אכסניות נטרנאלי(א/ע"ר) ח.פ. 303244115.פ. 449000-85	-	026791624 054498407	מורשי חתימה: רפי אלקובי שמואל שפירא		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	02-6558434		02-5945519	שז"ר 1, ירושלים	אגודת אכסניות נטרנאלי(א/ע"ר) ח.פ. 303244115.פ. 449000-85	-	026791624 054498407	מורשי חתימה: רפי אלקובי שמואל שפירא		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	רח' כרמל פינת חרמון (מלון פלאזה) נצרת עילית	מינהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל		
	02-6558434		02-5945519	שז"ר 1, ירושלים	אגודת אכסניות נטרנאלי(א/ע"ר) ח.פ. 303244115.פ. 449000-85		026791624 054498407	מורשי חתימה: רפי אלקובי שמואל שפירא		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ הנדסה וכד'

דוא"ל	מקס	סלולארי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@rechcs.org.il	6789818-02		6790144-02	האומן 9, י-ם	אלי רכס אודיכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	21848	005762216	אלי רכס	אדריכל

photocad@kraus-eng.co.il	02-5400433	02-5400430	הרטום 14, ים	קראוס פוטוקאד בע"מ	323	יוסף קראוס	מדד
	02-5400433	02-5328814	הרטום 14 ה'ר ווצבים, ים	אייל קראוס - הנדסת כבישים בע"מ	88003	אייל קראוס	יוסף תנועה
	052-3860113						

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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**

- לאור הביקוש לחדרי אירוח בעיר בית שאן, מטרת התכנית להגדיל את היקף החדרים באכסנייה כדי לאפשר מענה תיירותי רחב יותר.
- תוספת קומות בבניין קיים והגדלת הזכויות.
- עבור תוספת חדרי אירוח, כיתות לימוד והגדלת פונקציות ציבוריות בהתאם לתקן.
- קביעת תנאים והוראות בניה.
- החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית**2.2.1 הוראות בנייה:**

- הנחיות בינוי.
- הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית | 13,360.85 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5,983	1,251+	4,732	מ"ר	תיירות
		95	+31	64		חדרי אירוח

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקות הנאה למעבר רגלי		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה למעבר רגלי		
-	-	1	-	1	שטח שימוש קרקע מעורב (מרכז תירות)
-	-	-	-	2	דרך קיימת או מאושרת
-	-	-	-	3	טיילת
-	-	-	-	4	חניה מוגנת
5	-	-	-	5	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
38.5	5144	שטח שימוש קרקע מעורב (מרכז תירות)	5144	שטח שימוש קרקע מעורב (מרכז תירות)
18	2400	דרך קיימת או מאושרת	2400	דרך קיימת או מאושרת
32.6	4355	טיילת	4355	טיילת
8.1	1090	חניה מוגנת	1090	חניה מוגנת
2.8	372	שטח ציבורי פתוח	372	שטח ציבורי פתוח

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תיירות	
4.1.1 שימושים	
תיירות – אכסניות נוער. מסחר – מסעדות, בתי קפה, חנויות למזכרות, ספא, משרדי נסיעות, השכרת רכב ושירותי תיירות נוספים כנדרש. שירותים אלו ישמשו כשירותים נלווים לאכסנית הנוער בהתאם לתקני משרד התיירות.	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. ועד 35% זכוכית או חומר אחר.
ב. הוראות פיתוח	1. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תוספת קומה.
ג. פסולת בנייה	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד. תנאים למתן היתר בניה	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. 5. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים

הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.		
<ul style="list-style-type: none"> החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם להוראות תכנית המתאר. קווי הבנין וגובה המבנה המפורטים בתשריט הינם מחייבים. 	ה. חניה	ו. סטייה ניכרת
א. הבניה תבוצע בהינף אחד לכל קומה.	ז. שלבי ביצוע	
<ul style="list-style-type: none"> א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 	ח. היטל השבחה	

4.1.3 זיקת הנאה למעבר רגלי	
א. השטח המסומן בתשריט כשטח בעל זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בשטח.	ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
על פי המופיע בתכנית המתאר ג/6995, כגון: גני משחקים לילדים, גנים ציבוריים ומרחבי ירק לשהות נופש ומשחק, מתקני ספורט מקומיים, חורשות ונטיעות לנוי, וכד'	
4.2.2 הוראות	
על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ג/6995 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.	

4.2.3 זיקת הנאה למעבר ברכב	
א. השטח המסומן בתשריט כשטח בעל זיקת הנאה למעבר ברכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בשטח.	ב. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
	כל השטחים המסומנים בתשריט כדרכים קיימות או מוצעות, אזורי חניה, ומעברים להולכי רגל, יהיו כפופים לתנאים ולתקנות המפורטים בפרק 4 בתכנית המתאר ג/6995. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.

4.4	שם ייעוד: טיילת
4.4.1	שימושים
	הטיילת חניה תוואי חומת העיר העתיקה, תאפשר תנועת הולכי רגל, חניה, פיתוח שטח, ריהוט רחוב, מצפורי נוף, גינון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
	תכנון הנוף והפיתוח של הדרכים יהיו בהתאם לנספח מס' 3 של תכנית המתאר ג/6995 ובתיאום עם מהנדס העיר.

4.4	שם ייעוד: חניון
4.4.1	שימושים
	חניה המיועדת לשימוש הציבור הרחב בין אם בבעלות צבורית ובין אם בבעלות פרטית, כמפורט בתכנית המתאר ג/6995.
4.4.2	הוראות
	מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בטבלת תקן חניה בתכנית המתאר ג/6995

4.4.3	עיצוב מיוחד
	השטח המסומן בתשריט במשבצות בצבע ירוק הינו שטח לעיצוב מיוחד שרותי תחבורה מקומיים כגון דרכים מקומיות, משטחי חניה ציבוריים, מעברים ושבילים להולכי רגל, יבוצעו בתנאי שישולבו בגינון עפ"י תכנית לעיצוב נוף.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר אירוח חדרי	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקניסה	מתחת לקובעות						שטחי בניה	שטחי שרת	עיקרי שרת	עיקרי שרת				
0	2	0	3	3	12.30+	56%	-	95	162%	8138	1611	1692	744	4091	5144	1	תירות
										200				200			מסור

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתורים) התשנ"ב – 1992.

* ממפלס 0.00 ועד גובה מפלס הגג העליון כולל גובה מעקה הגג ולא כולל תקרת פיר מעלית.

6. הוראות נוספות**6.1 עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט, הינו אתר עתיקות מוכרז כדון 3537/0 "בית שאן" י"פ: 1583 עמ' 736 מיום 01/12/1969, ויחולו עליו 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.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
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 עתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית נחדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2 סטייה ניכרת

גובה המבנה הינו מחייב, הגבתו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.5 תנאי למתן היתר בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.6 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

6.7 חלוקה

- א. החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה – קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה.

6.8 הפקעות

- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.9 תשתיות

- א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10 הוראות בנושא חשמל

- 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 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

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 תשתיות יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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)

6.11 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

א. היתר לתוספת זכויות 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 :

- הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה להיתר יחול 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 מכח 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)

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת חדרים והתאמת שטחים לפי דרישת התקן	לא תותר בניה בשלבים
2	קירוי הבריכה	לא יוחל בשלב 2 לבניה בטרם יושלם שלב 1.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.01.2012		אגודת אכסניות נוער בישראל(אני"א)(ע"ר) ח.פ. 58000947	026791624 054498407	מורשי חתימה: רפי אלקובי שמואל שפירא	מגיש התכנית
25.01.2012		אגודת אכסניות נוער בישראל(אני"א)(ע"ר) ח.פ. 58000947	026791624 054498407	מורשי חתימה: רפי אלקובי שמואל שפירא	יזם בפועל (אם רלבנטי)
25.01.2012		"אלי רכס" ומתכנני עזרים ח.פ. 51331002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדרי אלי רכס	עורך התכנית
25.01.2012		מינהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
25.01.2012		אגודת אכסניות נוער בישראל(אני"א)(ע"ר) ח.פ. 58000947	026791624 054498407	מורשי חתימה: רפי אלקובי שמואל שפירא	

10

10

10