

2013358

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 208-0192989

ג/21634 מתחם דלתא כרמיאל



משרד התכנון והבניה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי כרמיאל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
3-12-2014
נ.ת.ק.ל
נצרת עילית

אישורים

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 208-0192989
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.12.14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 208-0192989
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 697
מיום 15.01.15

דברי הסבר לתכנית

תכנית הבאה לשנות יעוד מגרש מתעשייה לתעסוקה ומסחר, כולל קביעת זכויות הבניה שינוי קו בניין צדדי מזרחי לחלקות 17 וקטע 16 בהסכמת בעלים והפקעה להרחבת דרך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ועדת תכנון
מחוזית
מס' 17

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/21634 מתחם דלתא כרמיאל

מספר התכנית 208-0192989

1.2 שטח התכנית 23.501 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

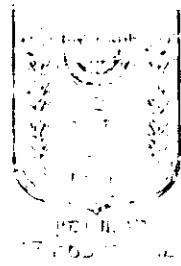
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

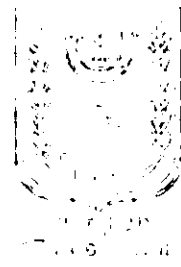
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



ועדת תכנון
מחוזית
מס' 17



ועדת תכנון
מחוזית
מס' 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי כרמיאל

229100 קואורדינאטה X

758550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה מוסדרת, עייף תרש"צ ותכנית מתאר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כרמיאל - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		החרושת	כרמיאל

איזור התעשייה של כרמיאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19158	מוסדר	חלק	18	20-21

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

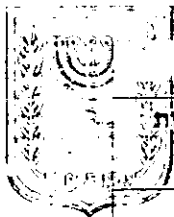
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ימין
מונה ה'תשס"ז



תכנון ימין
מונה ה'תשס"ז



תכנון ימין
מונה ה'תשס"ז

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 424	שינוי	תוכנית זו משנה את המפורט בתכנית ג/424 ושאר הוראות התכנית ממשיכים לחול	2653		21/08/1980
1 / 18 / 11	שינוי	תוכנית זו משנה את המפורט בתכנית 1/18/11 ושאר ההוראות התכנית ממשיכים לחול.	2756		15/10/1981



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלכס פריאון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלכס פריאון			תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 200	1	10/03/2014	נירה סימון	קרן קיימת לישראל פקיד היערות	07/08/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	17/07/2014	אלכס פריאון		11/08/2014	תכנית מצב מאושר כולל תמאות החלות על האזור	לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוטי דביר		בגד נכסים בע"מ	עפולה	ירושלים	61	04-6522433	04-6403338	sivanbaam@012.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוטי דביר		בגד נכסים בע"מ	עפולה	ירושלים	61	04-6522433	04-6403338	sivanbaam@012.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מקרקע ישראל		מנהל מקרקע ישראל	נצרת	(1)	2	04-6558211	04-6558211	

(1) כתובת: מלון פלאזה.

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	אלכס פריאון	8791	א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת השרון	סוקולוב (1)	63	03-5492829	03-5493657	office@prion-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון שרותי הנדסה בע"מ	רמת ישי	(2)		04-6404243	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il
	יועץ נופי	נירה סימון	99390		יד חנה	(3)		077-5401795		nira:simon@ gmail.com

(1) כתובת: סוקולוב.

(2) כתובת: ת.ד. 793.

(3) כתובת: ת.ד. 152.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון מ:
ז'בס"ה 17

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

הקמת אזור תעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון מ:
מונה תדפיס 17

2.1. הקמת אזור תעסוקה ומסחר

2.2. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מסחר ותעסוקה

2.3. קביעת זכויות והוראות בניה לאזור המסחר(אחוזי בניה, גובה מבנה, קווי בניין, מסי קומות)

התעסוקה(אחוזי בניה, גובה מבנה, קווי בניין, מסי קומות).

2.4. קביעת שימושים ותכליות לתעסוקה ומסחר

2.5. שינוי קו בניין צדדי לאפס (צד מערב) לחלקה 17 וקטע 16 בהסכמת בעלים

2.6. קביעת הוראות למתן היתר בניה

2.7. הפקעה לדרך ברחוב היוצרים לצורך הסדרת מצב קיים



תכנון מ:
מונה תדפיס 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	23.501
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,000		+2,000		מ"ר	מסחר (מ"ר)
זכויות בניה ינתנו ע"פ תכנית מפורטת	6,500		+6,500		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702
מסחר ותעסוקה	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מסחר ותעסוקה	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,541.01	15.07
תעשייה	19,959.55	84.93
סה"כ	23,500.56	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,541.01	15.07
דרך מוצעת	82.14	0.35
מסחר ותעסוקה	19,877.42	84.58
סה"כ	23,500.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	תעשיית הי טק, משרדים, חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, מרכולים, חנויות כלבו כולל מחסנים לשימוש החנות, מסעדות, בתי אוכל, מקומות בילוי, בתי קולנוע, משרדים עסקיים כולל בעלי מקצועות חופשיים, מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות ובנקים, שרותי דלפק ומרפאות.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	1. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניה וגמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינימליים לבנית המבנים לאישור הוועדה המקומית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
					(2)	(1)	48	9500	0	0	3000	6500	19959	901	מסחר	מסחר ותעסוקה
(9)	(9)	(9)	(9)		(7) 15	(6) 60	(5) 13	2500	0	0	(4) 500	2000	19959	901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה:

1. יותרו העברת זכויות בניה לשטחי שרות בין שרות למסחר לשרות לתעסוקה ובין שטחי שרות לתעסוקה לשטחי שרות למסחר.
2. הערכים המצויינים בעמודות: "סה"כ זכויות הבניה, תכנית, קווי בניין, גובה מבנה, ומספר קומות מתייחסים למבנה אחד המכיל את שני השימושים: תעסוקה ומסחר.
2. הוועדה המקומית רשאית לאשר גלריות בגודל עפ"י חוק, בתנאי ששטחי הגלריות יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים.
3. גודל השטחים ע"פ השימושים השונים יקבע לפי פתרון החניה שיאושר בוועדה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ התכנית המצויין בעמודה של תעסוקה מתייחס לסה"כ התכנית המותרת לתעסוקה ומסחר ביחד, ללא חלוקה מוגדרת בין מסחר ותעסוקה.
- (2) גובה הבניין המצויין בתעסוקה מתייחס לכל הבניין כולל את התעסוקה ומסחר ביחד ללא חלוקה בניהם.
- (3) מספר הקומות המצויין בתעסוקה מתייחס לכל הבניין, כולל את התעסוקה ומסחר, ללא חלוקה בין תעסוקה למסחר.
- (4) יותרו העברת זכויות בניה לשטחי שרות בין שרות למסחר לשרות לתעסוקה ובין שטחי שרות לתעסוקה לשטחי שרות למסחר.
- (5) מדובר במבנה אחד המכיל את שני השימושים: תעסוקה ומסחר הערך מתייחס לסה"כ ביחד.
- (6) מתייחס לסה"כ השטח למסחר ותעסוקה ביחד.
- (7) מדובר במבנה אחד המכיל את שני השימושים: תעסוקה ומסחר, הערך מתייחס לגובה הכולל של המבנה.
- (8) מדובר במבנה אחד המכיל את שני השימושים: תעסוקה ומסחר בגובה של 3 קומות.
- (9) על פי תשריט.

6. הוראות נוספות .6

תנאים למתן היתרי בניה

6.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

תנאים למתן היתר בניה
לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ולאחר שימלאו כלל דרישות הוועדה המקומית להוצאת היתר בניה.

א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

ב. שירותים נלווים, לרבות סניטרים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזית נאה מעוצבת.

ג. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

ד. אישור רשות הכבאות

ה. אישור חברת השמל.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית דרכים וחניות עם אפשרות של הרחבה עתידית של רחוב התרושת לשלושה נתיבים לכיוון.

ז. תכנית פיתוח תוגש לוועדה המקומית בקני"מ 1:250 ויקבעו בין היתר, שטחים לבניה, קירות תומכים, נטיעות, תאורה, הסדרי תנועה וחניה, פריקה וטעינה. כמו כן ייקבעו בתכנית זו פרטי גידור, שילוט, וטיפול בפסולת ואשפה. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה תנאי למתן היתר בניה.

ח. היתרי הבנייה יינתנו בתנאי תיאום ואישור של התוכניות עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

י. אישור אגף התברואה למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת

יא. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הינו קבלת אישור רשות העתיקות.

יב. תנאי להיתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו על כך שהקרקע נקייה מזהומים.

יג. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניה, וחומרי גמר, פיתוח שטח גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הוועדה המקומית.

יד. תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ נגישות והבטחת גישה לנכים אל כל המבנה בשטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

חניה

6.2

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תשריט דרכים וחניות, בתחום המגרש, הן ע"י יועץ תחבורה והן ע"י הוועדה המקומית. זאת בהתאם לחוק התו"ב ולתקנות התקפות במועד הוצאת היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

איכות הסביבה

6.3

א. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970.

ב. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>ג.תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז ד.איכות השפכים המותרים לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה. ה.יש להפנות את מי נגר העילי למערכת הניקוז האזורית. נגר עילי בעל פוטנציאל לזיהום יעבור טיפול קדם בטרם הפנייתו למערכת הניקוז.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>ד.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. ה.תחנות השנאה: 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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. בתוכנית 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. 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</p>	



תכנון זמין
 מונה: הדפסה 17



תכנון זמין
 מונה: הדפסה 17



תכנון זמין
 מונה: הדפסה 17

6.4	חשמל
	<p>עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>
6.5	תקשורת
	<p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	פיתוח תשתית
	<p>א. 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו מונה החשמל בתת-הקרקע, יהיה ראוי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.8	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.9	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>
6.10	מבנים קיימים
	<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.11	<p align="center">הריסות ופינויים</p>
	<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .</p> <p>ב.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>ג.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p>
6.12	<p align="center">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>
6.13	<p align="center">ניקוז</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.14	<p align="center">ניהול מי נגר</p>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים 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.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העליון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>
6.15	<p align="center">עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (נפיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי הזים ועל תשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעות פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח מונה הדפסה 17</p> <p>שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.16	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור",</p> <p>" עץ/ קבוצת עצים להעסקה" או " עץ/ קבוצת עצים לעקירה"</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.16	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור",</p> <p>" עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או " עץ/ קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ / קבוצת עצים להעתקה" או " עץ/ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או " עץ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אשר ייקבע ע"י מחלקת הנדסה.</p> <p>5. קו ביניים מעץ לשימור יהיה בתיאום עם פקיד היערות .</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה כרוך בסימון עצים בוגרים בתחום הבקשה ותיאום עם פקיד היערות האזורי.</p>	



ת.ת. 17
הנ"ל

6.17	היטל השבחה
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תגבה 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.</p>	



ת.ת. 17
הנ"ל

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית



ת.ת. 17
הנ"ל

8. חתימות

מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: בגד נכסים בע"מ 514565811	שם: מוטי דביר	סוג: תאריך: 12.14 חתימה:	תאריך: 12.14
			חתימה:
יזם שם ומספר תאגיד: בגד נכסים בע"מ 514565811	שם: מוטי דביר	סוג: תאריך: 9.14 חתימה:	תאריך: 9.14
			חתימה:
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקע ישראל 0	שם: מנהל מקרקע ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 5.14
			חתימה:
עורך התכנית שם ומספר תאגיד: א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ 512128687	שם: אלכס פריאון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.12.14
			חתימה:

