

2000327261-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0250324

גו218820 הקארדו הגלילי



תכנון זמין
מוגה הדפסה 35

מחוז
מרחב תכנון מקומי
אצבע הגליל
צפון
הועדה המחוזית לתכנון והבניה - מחוז צפון
05-03-2017

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מוגה הדפסה 35

259-025-324--

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
259-025-324--
הועדה קמרא זית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 09/05/17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
כשר: מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מוגה הדפסה 35

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנון מפורט לחלק ממתחם יב 2 בתכנית המתאר ג'18771 ייעוד המסחר יהיה לצורך הקמת שוק עירוני, בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1453 המאפשרת שימושים סחירים בשטח של עד 20% משטח המבנה במקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג'21882 הקארדו הגלילי

259-0250324

מספר התכנית

50.148 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצבע הגליל

251833 קואורדינאטה X

765581 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית לאזור תעשייה חצור הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
55-56, 126, 128, 207, 214, 218, 284, 290, 292, 294, 298-299, 310, 312-313	220, 289, 296, 301	חלק	מוסדר	13846
136, 138		חלק	מוסדר	13854
1-6, 28, 47	48	חלק	מוסדר	13947

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	אזור רגישות א 1, הוראות לגבי נגר עילי באזור ניקוז כנרת.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תואמת הוראות תכנית עבור תחום ישוב באזור שמור משולב והגנה על משאבי מים.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	יישוב עירוני ללא הגבלות סביבתיות	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12203	שינוי	הסדרת תוואי דרך	5159	1517	13/02/2003
ג/ 14554	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14554 ממשיכות לחול.	5590	304	23/10/2006
ג/ 18771	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18771 ממשיכות לחול.	6929	1470	02/12/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



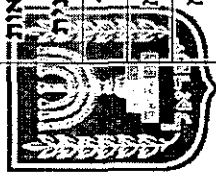
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



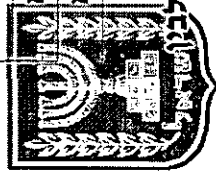
תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

גבול	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בהוראות התכנית		גבי זגורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי זגורי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	21/01/2016	דויד ילזו	01/01/2016	5		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז- הוראות	17/01/2016	דויד ילזו	31/12/2014	6		מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	14/11/2016	אורח פלש	11/09/2016	1		מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח מים	17/01/2016	דויד ילזו	01/01/2016	5		מנחה	מים
לא	טבלת פירוט עצים לנספח עצים בוגרים	26/02/2017	אורח פלש	02/02/2017	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט ביוב ומים	21/01/2016	דויד ילזו	17/01/2016	1	1:500	מנחה	ביוב
לא		21/01/2016	ברם פיין	21/01/2016	1	1:500	מנחה	בינוי
לא	תשריט- נספח ניקוז	21/01/2016	דויד ילזו	17/01/2016	1	1:500	מנחה	ניקוז
לא	נספח הסביבה ונוף	26/02/2017	דפנה גרשטיין חר גיל	21/01/2016	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה שלב א	19/01/2016	זהר מאהר	14/01/2016	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- שלב סופי	19/01/2016	זהר מאהר	14/01/2016	1	1:500	מנחה	תנועה
לא		21/01/2016	ברם פיין	21/01/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תמונת זמין
מונה הדפסה 35



תמונת זמין
מונה הדפסה 35

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהיבבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהיבבים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המהיבבים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית הגלילית	חצור הגלילית	חצור הגלילית	(1)		04-6916913	04-6916976	

הערה למגיש התכנית:

(1) כמות: ת.ד. 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חצור הגלילית	חצור הגלילית	(1)		04-6916913	04-6916976	

(1) כמות: ת.ד. 10.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	הממשלה		04-6558211	04-6558656	

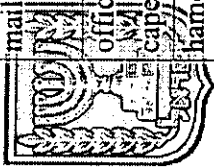
תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

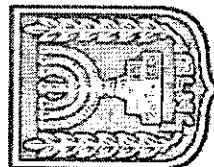
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי זגורי	39869		קרית שמונה	(1)		04-6950069		agarc@bezeq int.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך תכנית בינוי	אדריכל	ברם פיין	37004		טבריה	(2)		04-6715562	04-6790828	bramarch@g mail.com
	יועץ נופי	דפנה גרשטיין הר גיל	33380		חיפה	(3)		04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il
	יועץ תשתיות	דויד ילון	44294		נשר	(4)		04-8203210	04-8203211	namdy@beze qint.net
	מודד	זהר מאהר	931		נצרת	(5)		04-6082804	04-6461054	maher72@za hav.net.il
	יועץ תחבורה	זהר מאהר	84966		נצרת	(5)		04-6082804	04-6461054	maher72@za hav.net.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	אוהד פלש		אוהד פלש	אילת	אילת השחר		050-6547223		ohadfleshia@ gmail.com

- (1) כתובת: אזור תעשייה צפוני 45.
 (2) כתובת: רח' הקישון 55, טבריה.
 (3) כתובת: כלניות 7 חיפה.
 (4) כתובת: דרך בר יהודה 65 נשר ת.ד. 8575.
 (5) כתובת: 12\3103.



מחלקת המרחב
 תפקודי
 35



מחלקת המרחב
 תפקודי
 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מפורט של חלק ממתחם יב 1 עפ"י תכנית המתאר ג/18771- מרכז עירוני בעל אופי מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1. קביעת תכליות ושימושים לייעוד מסחר לרבות שטח לחניונים, פארק, ושטחים ירוקים לפיתוח.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת הנחיות לתכנון אדריכלי.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, ולביצוע.
5. הטיית דרך מס' 2 מערבה על מנת לאפשר הקמת מתחם, והסדרת ההתחברויות שלה לדרכים מס' 1 ו-16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

50.148

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,600	+3,600		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3 - 7, 5
מסחר	1
שטח ציבורי פתוח	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך / מסילה לביטול	מסחר	1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	3

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,070	38.03
מסחר	27,917.88	55.67
שטח ציבורי פתוח	3,160.62	6.30
סה"כ	50,148.5	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,772.96	33.45
דרך מוצעת	3,119.58	6.22
מסחר	30,214.92	60.25
שטח ציבורי פתוח	41.04	0.08
סה"כ	50,148.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. שירותי מסחר קמעונאי- שוק עירוני מקורה, שיכלול דוכני מכירה למסחר כגון: ספרים ומכשירי כתיבה, צילום, ביגוד ואופנה, עור והנעלה, מזכרות, תכשיטים, כלי בית, ספרות, בתי מרקחת, מספרות ומכוני יופי, ודוכני מזון.</p> <p>2. שטחים פתוחים ציבוריים- גני משחקים לילדים, גנים ציבוריים, שבילים, ככרות, שירותים ציבוריים, מתקני הצללה.</p> <p>3. שירותי תחבורה מקומית- דרכים מקומיות, משטחי חניה ציבורית, מעברים, תחנות לתחבורה ציבורית.</p> <p>4. שימושים דומים- שלא פורטו לעיל, להנחת דעתה של הועדה המקומית, לרבות שימושים ציבוריים כגון: קיום הופעות לילדים, מופעי תרבות, חוגים, וכד'....</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב ארכיטקטונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. יותרו גינות ומעבר תשתיות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע במיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית עלו תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנון, ובתיאום עם התכנית המפורטת שחלה על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע במיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתית עלו תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנון, ובתיאום עם התכנית המפורטת שחלה על השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



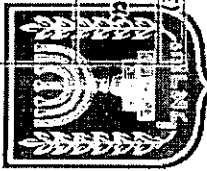
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מסחר	מסחר	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מנהל - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			יעוד
										אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
מסחר	1			גודל מגרש כוללי 30214.92	מעל הכניסה הקובעת עיקרי 3600 (1)	18	18	(2) 14	1	(3)	(3)	(3)	



תכנון ומבנה אזור גליל
מונה הדפסה 35

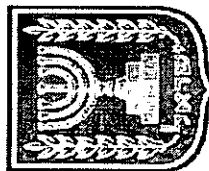
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

יותר למקס חניה בחריגה מקווי הבניין, באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוגו.
- (2) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון ומבנה אזור גליל
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p>	<p>6.1</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זה, כולל עבודות עפר ופריצות דרכים, יהי אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.2 אדריכלות</p>	<p>6.2</p>
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתוחמונה שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינמליים לבנית המבנים- לאישור הועדה המקומית. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	
<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<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. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנת ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. אישור 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 להלן: מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/ מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' תיל חשוף ב. קו חשמל מתח נמוך - 2 מ' תיל מבודד ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' תיל חשוף או מצופה</p>	



תכנון זמין
מזנה תדפסה 35



תכנון זמין
מזנה תדפסה 35



תכנון זמין
מזנה תדפסה 35

חשמל	6.5
<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2 מ' כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה 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 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.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת...</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים-תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. סדרי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. אישור תאגיד "פגל הגליל" לפתרון סילוק השמנים והניקוז, שיכלול מפרידי מוצקים ומפרידי שומנים בהתאם לסוגי הפעילויות שיהיו במתחם, יהווה תנאי להזרמת השפכים למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ו. במקרה של הצטלבות קווי המים והביוב, ייקבע מיקום הצנרת כך שתהיה מינימום הצטלבות בין קווי המים והביוב. במקרה של הצטלבות קווי המים עם קווי הביוב והניקוז יש לנהוג</p>	

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>כמפורט בנספח המים המצורף לתוכנית.</p>	
<p>6.7 הוראות פיתוח</p>	<p>6.7</p>
<p>בתכנית הפיתוח הנופי שתוגש עם הבקשה לקבלת היתר בניה יש לפרט את הטיפול בהפרשי הגבהים במגרשים באמצעות הקמת קירות תמך ומסלעות.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>1. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. 3. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>	
<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p>	
<p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p>	
<p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>א. היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ב. ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש העתידי הפרויקטים אחרים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>פסולת בניין</p> <p>6.11</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ג. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדהמונה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמם העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p> <p>6.12</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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.13</p> <p>בתכנון הצמחייה יש להקפיד להשתמש בצמחים מקומיים או אזוריים עמידים, מתאימים לאקלים המקום אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בצמחיה המקומית. המינים יקבעו בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים של הישוב, הצמחיה הטבעית והגינון הקיים במקום. עקירת עצים תתבצע רק לאחר קבלת אישור קק"ל וגורמים נוספים שיידרשו ע"י הוועדה. בזמן הפיתוח יש להקפיד על הנחת שרוולי השקיה החוצים שבילים וכבישים כהכנה לפריסת מערכת השקיה לצמחיה. תינתן עדיפות לפריסת מערכת השקיה תת-קרקעית בקטעים בהם ניתן לבצע זאת.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p> <p>6.14</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה המקומית או מהנדס הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס המועצה המקומית. ג. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קוניקוז, 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ה. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ו. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

<p>6.14 פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ז. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.15</p>
<p>על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה ופגיון מזעור סכנת ציפורים לתעופה. הגובה המרבי המותר לבנייה לא יעלה על 15 מ' מפני הקרקע וזאת בהתאם להגבלות הבנייה החלות על האזור בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה מחניים. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה- שימושי הקרקע והיתרי הבנייה בתחום ציפורים א' יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות שדות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבנייה. תנאי להוצאת היתרי בנייה לרבות בקשות להקלה ושימושים חורגים בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזורית, כל שימוש בעגורנים ומנופים בתחום התכנית חייב אישור רשות התעופה האזורית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.16 שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט: קו חשמל מתח גבוה</p>	<p>6.17</p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה לכביש מספר 2 הינו העתקת קו המתח העליון על ידי, או בתאום עם, חברת החשמל.</p>	
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>א. מתן ההיתר יהיה מותנה בהעברת תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים-תחום כנרת ובאישורם. ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית תנועה מפורטת למפקח על התעבורה ואישורה עבור כל הכבישים שיש לבצע עם פתיחת השוק.</p>	
<p>6.19 היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.20 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.20</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מזנה הדפסה 35

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה כדלקמן	<p>1. סלילת כביש 62 במלא אורכו לפי המסומן בנספח התנועה.</p> <p>2. שדרוג מעגל התנועה בצומת כבישים 1 ו-2: הדפסה 35</p> <p>3. שדרוג צומת אזור התעשייה (חוני המעגל / המסגר) ע"י הוספת נתיב נפרד לפניה שמאלה ממערב.</p> <p>4. סלילת חיבור בין הכניסה הצפונית לשוק לבין כיכר משכן ע"י סלילת מסלול אחד דו-סיטרי בתוואי כביש מס' 2 (מעלה הקריה).</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מזנה הדפסה 35



תכנון זמין
מזנה הדפסה 35