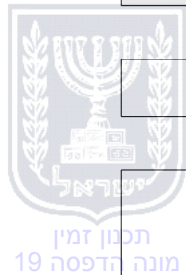


הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0503755

מרכז רפואי העמק ג/23373



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עפולה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2018

לאשר את התוכנית

20/03/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המרכז הרפואי "העמק" ממוקם מדרום לכביש 65 בכניסה לעפולה מכיוון צפון מזרח. כוונת תוכנית זו היא לאפשר הקמת בית חולים אוקולוגי - בית שולמית- שישרת את אנשי המקום והסביבה ולהתאים את השימושים והייעודים להתפתחות עתידית של המרכז הרפואי העמק. בשטח המדובר חלה תוכנית מאושרת ג/2718. משנת 1992 המייעדת את השטח למבני ציבור, דרכים מתקן תשתיות (שחלקו משמש את חברת מקורות), שטחים פתוחים ושטח חקלאי. השינויים המוצעים בתוכנית זו מציגים את הבינוי המוצע לשטח זה של המרכז הרפואי כולל התווייה מחודשת של מערכת הדרכים. הנחיות בינוי ופיתוח והקצאת זכויות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז רפואי העמק ג/23373

ומספר התכנית

מספר התכנית 215-0503755

1.2 שטח התכנית 151.920 דונם

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 ל"ר

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 עפולה
 קואורדינאטה X 230264
 קואורדינאטה Y 725098

1.5.2 תיאור מקום

מרכז רפואי העמק מדרום לכביש 65 בכניסה לעפולה מכיוון צפון מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה			

שכונה מרכז רפואי העמק עפולה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16779	מוסדר	חלק		9

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

יזרעאלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12
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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12567. הוראות תכנית ג/12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/18647. הוראות תכנית ג/18647 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	ג/18647
05/03/1992	2359	3980	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/2718 בתחומה	החלפה	ג/2718

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי- חוברת	07/09/2017	שמואל פולק	07/09/2017	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים בוגרים-חוברת	07/09/2017	חנוך בורגד	07/09/2017	14	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט מצב מאושר	07/09/2017	לאה לאיתה לוטן	07/09/2017	1	1: 2500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עפולה	עפולה	(1)		04-6520346	04-6520376	
	פרטי			שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	(2)		03-6945617		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח יהושע 47 ת.ד. 2016.

(2) כתובת: ארלוזורוב 115 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שירותי בריאות כללית	תל אביב- יפו	(1)		03-6945617		

(1) כתובת: ארלוזורוב 115 תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558212	

(1) כתובת: המלאכה 3 נצרת עילית.

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	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים	חיפה	(1)	18	04-8311191	04-8311198	dagan@mochly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	מושלי-אלדר אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	114	03-5614891		leita@mochly-eldar.com
אגרונום	סוקר עצים	חנוך בורגד		אגרונומים בע"מ	חיפה	(2)	1	04-8674028	04-8662572	borgeryn@gmail.com
מהנדס מים, ביוב	יועץ תשתיות	יוסי וינברג		יוניברג מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(3)	10	04-8229940		weinbg@netvision.net.il
מודד	מודד	אריה יהודה	962		עפולה	(4)	15	04-6527412		
מהנדס	יועץ תחבורה	אשר יהודה	8379		חיפה	(5)	28	04-8251149	04-8341607	
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	טל ברזילי רונאל		הידרומודול	קרית אונו	(6)		03-6356858		office@hydromodul.co.il

(1) כתובת: רח' הנביאים 18, חיפה.

(2) כתובת: רח' שער פלמר 1, חיפה.

(3) כתובת: רח' קליבנוב 10, חיפה.

(4) כתובת: רח' הבנים 15, עפולה.

(5) כתובת: רח' הולנד 28, חיפה.

(6) כתובת: תנ"ך 895, קרית אונו.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תכנון מחדש של הרחבת בית חולים העמק בעפולה אשר אושרה בעבר במסגרת תוכנית ג/2718.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע

ב. התוויה מחדש של מערכת דרכים

ג. הקצאת זכויות בניה

ד. מתן הנחיות בניה ופיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10 - 14
דרך מוצעת	20 - 27
חניון	30 - 32
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 7
מתקנים הנדסיים	50, 51
קרקע חקלאית	60
שטח ציבורי פתוח	40 - 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	14
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	10, 11, 14
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	32
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2 - 4
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	60
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	11
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1, 2, 4
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	51
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	60
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	42
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	10 - 12, 14
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	20, 21, 26
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1, 3 - 5, 7
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	40 - 43, 45
להריסה	דרך מאושרת	10
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	10, 14
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	22
קו מים 4" ומעלה	חניון	32
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	4 - 6
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	50, 51
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	45
קו ניקוז	דרך מאושרת	10, 14
קו ניקוז	דרך מוצעת	23, 24, 26, 27
קו ניקוז	חניון	31
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	1, 3 - 6
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	40, 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וחניה מאושרת	30,890	20.33
שטח מבנה ציבורי	67,030	44.12
שטח מתקן הנדסי	5,000	3.29
שטח שיעודו חקלאי	49,000	32.25
סה"כ	151,920	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,573.11	7.62
דרך מוצעת	7,682.96	5.06
חניון	7,749.76	5.10
מבנים ומוסדות ציבור	67,027	44.12
מתקנים הנדסיים	5,000.83	3.29
קרקע חקלאית	49,002.1	32.25
שטח ציבורי פתוח	3,892.62	2.56
סה"כ	151,928.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	ישמש לבריכות מים ומיתקנים טכניים נלוים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. פיתוח השטח יעשה בתיאום עם חברת מקורות ומהנדס העיר. 2. מתן היתרי בניה למיתקנים ההנדסיים כפוף להוראות תמ"א 5/ב/34
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד למרכז רפואי ושירותים נלוים, חדרי אשפוז, מרפאות, חדרי ניתוח, משרדים, מעבדות, מכוני מחקר, כתות לימוד, חדרי הרצאות, מחלקות סעודיות שטחי לוגיסטיקה, מנהלה, אדמיניסטרציה, מעונות יום לילדי העובדים, מגורי סגל רפואי, שטחי רווחה לרבות שימושים נלוים כגון: שטחים מסחריים ומלונית. שירותים טכניים לרבות מרכז אשפה, חניונים, לרבות חניון תת קרקעי, שירותים נלוים, מרכזי אנרגיה לרבות איחסון מקורות אנרגיה, הכול בזיקה לבית החולים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תשתיות והזנות לבניינים תהיינה תת קרקעיות. תשתיות עליות תהיינה באישור מהנדס העיר בלבד. 2. תשתיות העל יתוכנו על בסיס מערכת הדרכים ותוכנית הניקוז המתוכננת. 3. בעת הגשת היתרי הבניה למבנים השונים יוגשו לאישור מהנדס העיר תוכניות לפיתוח התשתיות של התנועה, ניקוז, מים, ביוב, וחשמל.
ב	הוראות לתכניות ארציות
	היתר הבניה לשטחי בניה למלונאות מותנה במילוי אחר הוראות תמ"א 12 והנחיות משרד התיירות.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	השטח נועד לשימוש חקלאי על פי הנחיות משרד החקלאות ובהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	השטח ישמש לגינון, העברות תשתיות, דרכי ניקוז ותיעול ודרכים להולכי רגל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.4	שטח ציבורי פתוח
	הרצועות הירוקות המגוננות שבצידי הדרכים יגוננו כך שיאפשרו מעבר כלי רכב ממונעים לחניונים הבנויים.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השטח מיועד לדרכים, חניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתית.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים, חניות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרכים להולכי רגל ורכב חירום, מדרכות, מפרצי חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	השטח מיועד לחניון וחניות כמשמעותן בחוק לרבות: דרכים להולכי רגל תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט הקמת מתקני דרך והעברת תשתיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 42	60	255	110%		35%	110%	3690	1	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 42	60	255	110%		35%	110%	4420	2	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 42	60	255	110%		35%	110%	13995	3	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 42	60	255	110%		35%	110%	29141	4	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 42	60	255	110%		35%	110%	3531	5	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	(1) 42	60	255	110%		35%	110%	9765	6	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	(1) 25	60	180	50%		20%	110%	2478	7	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		1	10	20					820	50 - 51	מתקנים הנדסיים	

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:

1. מתוך סך שטחי הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושי מלונאות. בהיקף שלא יעלה על 50 חדרי מלון ו 3500 מ"ר מלונאות ושימושי מסחר בהיקף שלא יעלה על 4000 מ"ר.
2. יותר להעביר שטחים עיקריים מתא שטח אחד לאחר בשיעור של עד 40% מגודל התא שטח המקבל ובלבד שישמרו זכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות והוראות הבניה.
- 3 יותר להעביר שטחי שירות מתא שטח אחד לאחר בשיעור של עד 40% מגודל התא שטח המקבל ובלבד שישמרו זכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות והוראות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף 6 מ' למתקנים על הגג

גובה המבנים כפוף למגבלות בגובה הבניה המפורטות בסעיף 6.11 להוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה : תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/א חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות 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 :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <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.</p>



6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים</p> <p>א..אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>ב..תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>ג..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>סידורי אשפה</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>






6.5	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>30%-15 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 ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי</p>



	ניהול מי נגר	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>הוראות נספח הניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר לתוכנית יהיה אישור נספח הניקוז 2. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז. 3. תכניות מפורטות יועברו לאישור רשות הניקוז. 4. מערכת הניקוז במגרשים ובשטחים הציבוריים תתבסס על תהליכי השהייה בשטחים מגוננים, ורק העודפים יופנו למערכת התיעול בכבישים. 5. ש"פיים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת לייצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה 6. יש לדאוג להפרדת מזהמים מנגר ככלל וכפרט להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 7. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים. 8. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרת הניקוז בשטח. 	

	חיזוק מבנים, תמא / 38	6.6
	<ol style="list-style-type: none"> 1. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. 	

	שמירה על עצים בוגרים	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. עצים מסומנים לשימור: <ol style="list-style-type: none"> א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' ל. לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשלוט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 2. עצים המסומנים להעתקה: <ol style="list-style-type: none"> א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה יש לפנות 	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.9 פיקוד העורף</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>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.10 פיתוח תשתית</p> <p>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 הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הנחיות משרד הביטחון כתנאי למתן היתרי בניה :</p> <p>א. גובה הבניה לא יעלה על 198.3 מעפ"י, זאת לאור פגיעה באינטרסים ביטחוניים. (נדרש לבצע מדידות מדויקות של מפלס הקרקע על מנת לוודא עמידה במגבלה).</p> <p>ב. נדרש לבצע סקר תעופתי (ע"י יועץ תעופתי) ולהעביר חו"ד לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון לאור פגיעה אפשרית במנחת בית החולים בעצם הקמת התכנית שבנדון ובעת העבודות.</p> <p>ג. נדרש להעביר לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון מידע אודות המנופים טרם ההקמה (גובה מעפ"י, גובה מעפ"י, נ.צ. המנופים ורדיוסים).</p> <p>ד. נדרש להעביר לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתו"ב צפון פירוט מבנים בתיחום לצורך קבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ו. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן</p>

6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	או מנוף להקמת התכונות, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. ז. שבועיים לפני הקמת התוכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.
6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, בתאי השטח בהם עובר קו המים תיאום הבקשה עם חברת מקורות 2. תנאי להיתר בניה מכוח תכנית זו הינו הכנת נספח בינוי ונספח הסדרי תנועה וחניה לכל שטח התכנית ואישורם ע"י הועדה המקומית
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין
6.15	הריסות ופינויים
	1. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים להריסה. תנאי להריסת הגדר בתחום תא שטח 10 יהיה בניית גדר חליפית בגבול המיתקן ההנדסי. הריסת הגדר בתחום הדרך תהיה בתאום עם חברת מקורות
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 25 שנה מיום אישורה.

