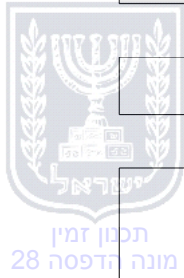


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0499988

פארק אלון - נצרת עילית ג/23444



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נצרת עילית
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת זכויות בניה בפארק אלון, נצרת עילית להפיכתו לפארק עירוני ראשי לעיר.
הפארק יכלול:

1. שטחי גינון, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, מרחבי התכנסות, כולל אמפי-תיאטרון בנוי ושירותים תומכים.
2. מסחר מצומצם ובתי קפה.
3. פינת חל.
4. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פארק אלון - נצרת עילית ג/23444

שם התכנית

ומספר התכנית

212-0499988

מספר התכנית

78.592 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 נצרת עילית

230622 קואורדינאטה X

733209 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק אלון, נצרת עילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		תירוש	נצרת עילית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
66	70	חלק	מוסדר	16554
72, 76		חלק	מוסדר	17833

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 28



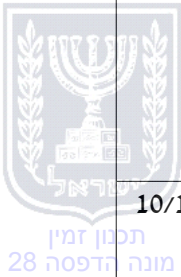
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/02/1969		1503	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2577. הוראות תכנית ג/ 2577 תחולנה על תכנית זו. מס' עמוד בילקוט 789.	כפיפות	ג/ 2577
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3057 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3057
31/12/1981	712	2775	החדירה של תכנית זו לתכנית ג/3879 נובעת מסטייה טכנית של גבולות תכנית ג/3879 ממיקומן הנכון ואין חדירה של תכנית פארק אלון לתחום תכנית ג/3879	ללא שינוי	ג/ 3879
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17304
03/04/1984		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/02 /15. הוראות תכנית 1/02 /15 תחולנה על תכנית זו. אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים 03/04/84.	כפיפות	1 /02 /15



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון רוהטין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון רוהטין		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מחייב	1: 1	13	22/04/2018	דנה טייטלר	26/04/2018		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	07/06/2018	נתן קמינר	13/06/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	18/03/2018	רוני שניידר	13/06/2018	נספח תנועה וחניה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	27/02/2017	קרן אורקין	29/05/2017	תכנית סימון עצים לכריתה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/05/2018	רוני שניידר	13/06/2018	חניית אוטובוסים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/10/2017	דורון רוהטין	13/05/2018		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתו"ב נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478828	04-6565877	

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית לתו"ב נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478828	04-6565877	

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 צפון	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתו"ב נצרת עילית	נצרת עילית	גלבוע	16	04-6478828	04-6565877	

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**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	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	באסל חאמד	10295979	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	basel@yaad-arc.co.il
אדריכל	יועץ נופי	נתן קמינר	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	nathan@yaad-arc.co.il
יועצת נופית	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	כאמל זועבי	879	כמאל זועבי - מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	נצרת עילית	השושנים	20	04-6013680	057-7947085	kamsurv@zahav.net.il
	יועץ אקוסטי	דנה טייטלר		ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ	אור יהודה	הפלדה	3	03-6346771		dana@livni.co.il
	יועץ תחבורה	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	יעד	(1)		04-9991010		ronisn1010@gmail.com

(1) כתובת : ד.נ. משגב 46.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

הגדרת זכויות בניה למבנים לשימוש הפארק (שירותים תומכי במה, שירותים ציבוריים, פינת חי, מחסנים, מבני תחזוקה ומסעדה).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מיער לפארק.

2. הסדרת זכויות בניה בפארק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	102
פארק / גן ציבורי	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,513.5	1.93
שמורת נוף	77,079.2	98.07
סה"כ	78,592.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,513.5	1.93

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.07	1,626.8	דרך מוצעת
96	75,452.41	פארק / גן ציבורי
100	78,592.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, מרחבי התכנסות, כולל אמפי-תיאטרון בנוי ושרותים תומכים, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה.</p> <p>2. מסחר מצומצם ובתי קפה.</p> <p>3. פינת חי, כולל סככות, כלובים, צפריה, מבנים לתחזוקה ושימושים קולטי קהל (קופה, שרותים, כיתת למוד וכו').</p> <p>4. אולם רב תכליתי להקרנת מצגות למבקרים.</p> <p>5. מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים.</p> <p>6. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>7. דרכים פנימיות ומגרשי חניה לרכב תפעולי ולמבקרים.</p> <p>8. קיום אירועים ציבוריים זמניים (כגון: שוקים, חגיגות ציבוריות, פסטיבלים).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מתקנים הנדסיים ככל שיידרשו יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לפארק. תכנית בינוי תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי הפארק כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>2. בקשה להיתר לפיתוח/בניה תכול תכנית פיתוח שתציג בין היתר מפלסים, תשתיות, גינון ע"פ הנחיות הנספח הנופי, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>
ב	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>קיום אירועים ציבוריים זמניים יותנה בהקצאת חניות ארעיות למבקרי האירוע, הכל בתאום ואישור הועדה המקומית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>ישמשו לכבישים, שבילים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפריצי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>ישמשו לכבישים, שבילים לאופניים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, חניות מוסדרות במפריצי חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת, וכמפורט בהגדרת מתקני דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.</p>
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8 (2)	1.96	עיקרי
3	3	3	3	1	8 (2)	1.96				150	1450 (1)	81570	מבנה ציבור בשצ"פ	פארק / גן ציבורי
3	3	3	3	1	4 (2)	0.33				25	250 (1)	81570	מסחר	פארק / גן ציבורי

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. הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
2. מתקני הצללה לבמה לא יחושבו כחלק מזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 550 מ"ר הקצאה של מבני רשת - סככות וכלובים המיועדים לאיכלוס חיות בפינת חי.
- (2) בסככות / כלובים המיועדים לאיכלוס חיות ניתן לאשר גובה שונה התואם את צרכי החיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח המתייחסת למגרש המבונה.

הנחיות לפיתוח :

א. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח :

-תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על עצים וערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.

-יזום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.

-שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח, יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 40 ס"מ לפחות.

-עקירה/העתקה של עצים תתבצע רק באישור ותאום עם קק"ל לפי חוק ולאחר אישור מראש. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

-טיפול במדרונות יעשה ע"י קירות/טרסות נמוכות שגובהם לא יעלה על 1 מטר. למעט קיר תומך לחצר שירות בעורף הבמה.

קירות תומכים יהיו גמר אבן טבעית.

ב. הנחיות נוף ובינוי :

-מגוון מוקדים לקבוצות הגיל 0-5, 6-12, בני נוער וצעירים. המוקדים יכללו : מגרשים למתקני משחק, מגרשים למשחקי כדור (מוצע למקם בסמיכות לביה"ס), שטחים פתוחים למשחקי כדור לא פורמאליים, רחבת החלקה, מתקני טיפוס, מכשירי כושר ומתקנים לבעלי מוגבלויות. פינות ישיבה ימוקמו ליד כל מוקד פעילות, לאורך שבילים ובמקומות מבודדים. פינות ישיבה, רחבות ומתקני משחק יוצללו באמצעות עצי היער הקיים, פרגולות, מפרשי צל וכד'.

-מערכת שבילי הליכה מרוצפים, אסתטיים, מתאימים לסביבה ונוחים לתנועת עגלות ולמוגבלי ניידות, כוללת שבילים ישרים וטבעתיים להליכה, ריצה ורכיבה על אופניים. רוחב שבילי אופניים - לפחות 2.5 מ', רוחב שביל הליכה ראשי לפחות - 4.0 מ'. מערכת השבילים תחובר לצירי תנועה גובלים באופן שתישמר רציפותה.

-ריכוז פיתוח אינטנסיבי במקומות מוגדרים עד 50% מהשטח. שימור וטיפול היער הקיים ביתרת השטח, לרבות נטיעת חורשות ובוסתנים.

-שטח מגודר לכלבים מאובזר כנדרש.

-גינון ונטיעות בעיצוב מגוון המותאם לסביבה הררית : שילוב עצים בעלי נוף רחב חלקם נשירים חלקם ירוקי עד, שיחים בעלי עלווה ופריחה מגוונת. רוב הצמחיה תהיה חסכונית במים וממניגם ארץ ישראלים וים תיכוניים. צפיפות נטיעה של לפחות 7 עצים לדונם, 50% מהשטח יהיה חשוף לשמש בחורף ובעונות מעבר. תתוכנן מדשאה לשימוש המבקרים.

-שטח ומתקנים לפיקניק בתוך יער אורנים הקיים.

-תתוכנן חניה מוצלת עבור המבקרים.

ג. מתקן הנדסי המשולב בתכנון הפארק - יתוכנן באופן שעבודות העפר ודרכי הגישה תהיינה מינימליות ויבוצע שיקום מלא של אותם אזורים לצורך הטמעתן ומזעור נראותן בפארק.

<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>ד. בקשה להיתר ככל שהמבנה הכלול בה מייצר חזית חמישית בהתייחס למבנים גובלים, יציג טיפול בחזית חמישית ולשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן 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 שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תנאי למן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ג. רשות התמרור תקבע אזור נסיעה ופריקה לרכבים תפעוליים בתחומי הפארק.</p> <p>ד. ינטעו עצים בצפיפות עץ אחד לכל 6 מקומות חניה.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>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.</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>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p>	



<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 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 תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. 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. 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)</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.6</p>	<p>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>	
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. ב. 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. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.8	ניהול מי נגר
	<p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>במדידה מפורטת לצורך בקשה להיתר בניה יסומנו עצים בוגרים הקיימים. על עצים אלו יחולו ההוראות כפי שנקבע ברשיון לפי פקיד היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח. האמצעים יכללו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> - ליווי אגרונום מומחה - גידור וסימון העץ - שמירת מרחק עבודות עפר מהגזע עפ"י הנחיית האגרונום/ פקיד היערות - עיגון, קשירה וגיזום ענפים, במידה ונדרש במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ שסומן לשימור בנספח, משימור להעתקה/ כריתה, יש לקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. ניתן לשנות סיווג עצים לעד 10% מכמות העצים הבוגרים בנספח. <ul style="list-style-type: none"> ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: <ol style="list-style-type: none"> העתקת עץ תלווה ע"י אגרונום מומחה, ועפ"י הנחיות שיפורטו בבקשה להיתר. ההנחיות יכללו בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> - שיטת העתקה - עונת העתקה - תיאום נתיבי נסיעה וליווי לפי דרישת החוק - אמצעים להבטחת קליטת העץ מפרט העתקה יתבסס על המפרט הבינמשרדי פרק 41.04.07. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ. העתקת עצים תכוון בין השאר לשטחים ציבוריים בתחום התכנית. ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: <ol style="list-style-type: none"> עצים המסומנים לכריתה נדרשים לקבלת רשיון כריתה מפקיד היערות לפני עקירת העץ. לכל עץ לכריתה מוגדר בנספח הערך החליפי. יש לפעול בתיאום עם פקיד היערות לאופן מימושו ויצורף לבקשה להיתר. <p>כל העצים שלא מסומנים לכריתה בתכנית סימון עצים לכריתה הם עצים לשימור.</p>



6.10	אקוסטיקה
	<ol style="list-style-type: none"> עבור מופעים קטנים, מתקבלת עמידה לשעות היום בלבד. לפיכך יש לסיים את הפעילות באמפי עד השעה 22:00. במידה ואירועים גדולים וקטנים נמשכים לאחר השעה 22:00, יש להחליש את עוצמת הרמקולים כך שמפלס הקול במישור הרמקולים לא יעלה על 90dB(A) וזאת על מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).



6.11 סטיה ניכרת
כל שימוש במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

6.12 פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>

6.13 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

