

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0657890

ג/24677 אצטדיון ומגרשי כדורגל - נוף הגליל



מחוז	צפון
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נוף הגליל
	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
03/07/2019

לאשר את התוכנית  
12/08/2019

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

התכנית מבקשת להסדיר את אזור האצטדיון העירוני של נוף הגליל. כיום אין כלל לאצטדיון יעוד סטטוטורי. תוך מתן פתרון תנועתי ופתרונות חניה לפי הנדרש בחוק. תוכנית זו מציגה את הרעיונות של תכנון אצטדיון כדורגל מודרני שיכיל 6,000 מקומות ישיבה, מגרש אימונים, מגרש ליגה א' וליגת נוער שיכיל 500 מקומות ישיבה ומבנה מחלקת נוער. בין היתר מסדירה התכנית את ייעודם של השטחים שמדרום לאצטדיון ובכלל זה מתן פתרון לחניון ודרכי גישה אליו. פרוגרמה לאצטדיון מצורפת כנספח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/24677 אצטדיון ומגרשי כדורגל - נוף הגליל
מספר התכנית	212-0657890	
שטח התכנית	64.789 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	לי"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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	229486
קואורדינאטה Y	732829

### 1.5.2 תיאור מקום

בין שכונת בן גוריון בצפון, שכונת לוי אשכול במזרח שכונת גבעת ברק בדרום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בין שכונת בן גוריון בצפון, שכונת לוי אשכול במזרח שכונת גבעת ברק בדרום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16555	מוסדר	חלק	146, 149-151	148, 156

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
28/02/2000	2783	4859	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11247 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/11247
03/09/1970		1657	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2581 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/2581
30/03/1978	1494	2426	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3057 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/3057

### הערה לטבלה:

1. תוכנית זו כפופה לתוכנית המתאר הכוללנית 212-0137604. תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.
2. התכנית גובלת בתכניות ג/2472, ג/2728, ג/3028, ג/15757 ולא משנה האותן.



**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				נחמן אטשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נחמן אטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		25	03/02/2019	איברהים אבו תאיה	12: 01 04/02/2019	נספח הידרולוגי סביבתי	לא
ניקוז	מנחה		4	09/01/2019	אילון טוביס	17: 23 08/07/2019	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			18/07/2018	נחמן אטשטיין	11: 07 08/07/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 500		14/11/2018	אילון טוביס	17: 24 08/07/2019	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 500		24/07/2018	נחמן אטשטיין	11: 48 01/08/2019	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 500		13/11/2018	אלבייר אנדריא	13: 32 08/07/2019	נספח חניה	לא
מים	מנחה	1: 500		14/11/2018	אילון טוביס	17: 24 08/07/2019	נספח מים	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500		03/02/2019	איברהים אבו תאיה	11: 12 08/07/2019	מערכת ניקוז קיימת	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250		03/02/2019	איברהים אבו תאיה	11: 12 08/07/2019	תכנית אגני ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		29/11/2018	אילון טוביס	17: 23 08/07/2019	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		14/11/2018	יורי אסקין	18: 15 08/07/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/01/2019	בניהו טל	11: 16 08/07/2019	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/07/2018	נחמן אטשטיין	11: 45 07/07/2019	מצב מאושר	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
עיריית נוף הגליל	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נוף הגליל	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478865	04-6565877	svetagof@nallit.org.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	חב' העובדים העברים השיתופית הכללית בא"י			חב' העובדים העברים השיתופית הכללית בא"י	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	93	03-6281105	03-6281112	miki@holtd.co.il
בבעלות רשות מקומית	עיריית נוף הגליל			עיריית נוף הגליל	נוף הגליל	גלבע	16	04-6478865		svetagof@nallit.org.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נחמן אטשטיין		גלפז אדריכלות והנדסה בע"מ	כפר נטר	ההדרים		098996371		office@galpa-z-arch.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	מהנדס	איברהים אבו תאיה	25051		נצרת	נצרת		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
מודד	מודד	אליאס אוסאמה	691		נצרת	הגליל	48	04-6452501		U0504650282@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אלבייר אנדריאה	108654		נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria.co.il
אדריכל/א דריכל נוף	יועץ נופי	יורי אסקין	59316		נשר	החרושת	5		04-8204078	eskiny1@gmail.com
מהנדס מים, ביוב, ניקוז	מהנדס	אילון טוביס	121666		חיפה	לסקוב חיים	7	04-8341099		tobis1@netvision.net
אגרונום	אגרונום	בניהו טל	49814/ה		כפר תבור	כפר תבור	1	04-6020604	04-6020603	office@middleot.co.il



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 17



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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 אצטדיון כדורגל עירוני מודרני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תכליות בתא שטח המיועד לספורט ונופש, קביעת זכויות והוראות בניה לאצטדיון העירוני (אצטדיון גרין) ולמבנה קבוצות נוער וליגה א'.
2. שינוי יעוד חלק משטח למוסדות ומבני ציבור - ליעוד דרך מוצעת.
3. שינוי חלק משטח למוסדות ומבני ציבור - ליעוד ספורט ונופש.
4. שינוי חלק משטח דרך מאושרת - ליעוד ספורט ונופש.
4. קביעת מערך דרכים והסדרת הכניסות והיציאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1
מבנה להריסה	ספורט ונופש	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,287.91	6.62
מוסדות ומבני ציבור	11,009.1	16.99
ספורט ונופש	45,508.53	70.24
שצ"פ	3,984.44	6.15
<b>סה"כ</b>	<b>64,789.98</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,312.83	3.57
ספורט ונופש	62,477.19	96.43
<b>סה"כ</b>	<b>64,790.02</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>ספורט ונופש</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>אצטדיון כדורגל עירוני מודרני הכולל טריבונות מקורות, מגרש אימונים, מגרש תיקני לליגה א', מתקנים ומבנים המשמשים לספורט, מועדון מחלקת נוער, חדרים ואולמות לשימושי ספורט לסוגיו והמתקנים המשרתים אותם, שירותי עזר לספורט ושטחי תפעול, בשטח זה יותר חניה לרכבים פרטיים, אוטובוסים, אופנועים ואופניים וכן מעבר להולכי רגל, חניון תת קרקעי מתחת למגרש ליגה א' ותותר בניית חנייה מתחת לטריבונות.</p> <p>מסחר לבאי האצטדיון ולבאי מגרש ליגה א' הכולל: שטחי הסעדה ושטחי מסחר לטובת: חנות מזכרות, דוכני מזון, חנויות בגדי ספורט וציוד ספורט ויותר שימושים בהתאם למגבלות שפורטו לעיל ורק שימושים הקשורים במישרין לפעילות ספורט.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הינו אישור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>2. לבקשה להיתר בניה תצורף תוכניץ לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר" מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטי אופייניים בקני"מ מתאים וכו' לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>תכנון המבנים ישולבו בתכנון נופי (גינון) ע"י אדריכל נוף.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מגרש החניה הציבורי ישמש לכל אדם ורכב.</p> <p>2. תכנון החניות ישולב בתכנון נופי (גינון) ע"י אדריכל נוף. בתכנון ישולב בנטיעות עצים במקומות האפשריים תוך כדי עדיפות לשמירת עצים קיימים).</p> <p>3. לא תתאפשר הקמת תחנת תדלוק לפי תמ"א 4/18</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר בניה בשטח זה של מתקני דרך ומתקנים הנדסיים כדוגמת חדרי טרפו ו/או חדרי שנאים על ותת קרקעיים, הכל בכפוף לתיאום עם חברת החשמל לעת הוצאת היתרי בניה.</p>
ה	<p><b>ביוב</b></p> <p>בגבול הדרומי של התוכנית, הגובל עם שכונת המגורים ומבנה הציבור (בית ספר), יש להבטיח דרך שרות ברוחב של 4 מ' לפחות לטובת טיפול ותחזוקה של קו ביוב קיים</p>
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך מוצעת כמשמעותה בחוק לרבות: כביש, מדרכה, חניה, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	<b>הוראות</b>

4.2	דרך מוצעת
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקני דרך, סלילתה ותחזוקה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרך עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, מפרץ לתחנת אוטובוס, הכל באישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לקרקע לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור ממהנדס/ת הועדה המקומית לתכנון ובניה</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמני	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	30	10			1000	2000	62477	1	מסחר	ספורט ונופש	
(1)	(1)	(1)	(5)	1	5	30 (4)	35 (3)	8000 (2)	1500	2000	4500	62477	1	ספורט ונופש	ספורט ונופש	

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:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תהא רשאית להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה מאושרות. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לקהל, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג (ואינו כולל מתקני תשתית כגון עמודי תאורה וכד')

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 7000 מ"ר מיועדים לחניה מתחת למגרש ליגה א'.
- (3) תותר חניה מתחת לטריבוונה המערבית.
- (4) לא כולל יציעים לא מקורים ומגרשים.
- (5) 1. גובה הבניה לא יעלה על 30 מ' מהכניסה הקובעת.
2. מגדלי תאורה ואנטנות בגובה עד 50 מ'..
- (5) כמסומן בתשריט. קו בנין 0 בממשק עם הטריבוונה המזרחית.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>1. החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם לדרישות תקן חניה עדכני התקף לעת הוצאת היתרי בניה, כולל התייחסות לרכב דו גלגלי, אופניים, רכב תפעולי ומקומות חניה.</p> <p>2. נספח התנועה הינו מנחה ואין בו כדי לקבוע תכליות מכוח תוכנית זו.</p> <p>3. החניה תכלול הסדרים לאופניים ולאופנועים.</p> <p>4. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה, לפחות עץ לכל 10 חניות. בחניה ישולבו ערוגות צמחיה.</p> <p>5. שטחי החניה לאצטדיון ישמשו גם כחניה לבריכה העירונית והקאנטרי שממערב לתוכנית בהתאמה לניתוח של חפיפות וניצולת השטחים.</p> <p>6. שטחי החניה לאצטדיון יהיו בשטח המיועד לנופש וספורט ע"פ הוראות תוכנית זו כמפורט בנספח תנועה ובהסתמך על שלבי הביצוע והתאמה לנספח התנועה, בתנאי להבטחת דרישות החניה לאצטדיון ע"פ תקן חניה התקף לאותה עת.</p> <p>7. הביקוש לחניה יחושב על פי התקן התקף בשלב הוצאת היתר הבניה ומותנה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>8. לעת התכנון המפורט של האיצטדיון ייבחן נושא התנועתית תוך דגש על מיקום מיטבי לשאטלים, אוטובוסים, רכב דו גלגלי, אופניים ורכב תפעולי.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. תוכן תכנית פיתוח ובינוי לאישור הועדה המקומית שתכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, סידורי פינוי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון.</p> <p>2. כל קווי התשתית החדשים שבתחום התוכנית: קוי חשמל, תקשורת טל"כ, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיים.</p> <p>3. תוכנית פיתוח להיתרי הבניה תוגש לאישור אגף גנים ועיצוב הסביבה בעיריית נוף הגליל.</p> <p>4. יציעי האצטדיון יהיו מקורים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. תוכנית הפיתוח תכלול עקרונות תכנון לבנייה משמרת נגר עילי-תכנון הכבישים, מתחמי הבינוי והגינון יכללו אמצעים לשימור הנגר העילי כמפורט ב"מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי", משרד הבינוי והשיכון/המשרד לאיכות הסביבה/משרד החקלאות 2004 ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>תוכנית הניקוז תעשנה כך שיוקטנו ספיקות הנגר העילי המגיעות למערכות הניקוז האזוריות. הקטנת כמויות הנגר העילי תעשה באמצעות תכנון להחדרה בתחומי המגרשים והמתחמים עצמם.</p> <p>2. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תאורה תאורת האצטדיון ומגרשים תתוכנן כך שלא ייוצרו מטרדים וימנע סנוור למערכת הדרכים והמבנים מסביב לגבולות התוכנית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותעשה בתנאים הבאים:</p> <p>1. בעת בקשה להיתר בניה, התוכנית תכלול נספח פסולת שיכלול הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות בנייה ופיתוח מתוכננות וכן ניצול של פסולת גרוסה לעבודות פיתוח שונות.</p>	



פסולת בניין	6.4
<p>2. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפונו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. תנאי להיתר בנייה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה.</p> <p>3. ככל הניתן, יש לבצע גריסה בתחום התכנית ולהשתמש בתוצרים.</p> <p>4. עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו על ידי קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.</p> <p>5. עודפי עפר של קרקע טבעית, באם יימצאו מתאימים הנדסית ובהמלצת יועץ קרקע, ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שמימוש חוזר.</p>	

חשמל	6.5																								
<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> <table border="1" data-bbox="159 1232 1260 1814"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית 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</p>	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 אווירי 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	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'	
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 אווירי 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	1 מ'																								
שנאי על עמוד	3 מ'																								

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>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>	
<p style="text-align: right;"><b>ניקוז</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>1. הסדרי הניקוז של האזורים בתחומי התוכנית יתואמו עם עיריית נוף הגליל ואגף תשתיות על פי הצורך, בהתאם להוראות חוק הניקוז מפני שיטפונות, תשי"ח 1957 ובהתאמה לפתרונות הניקוז המתוארים בנספח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בכפוף לאישור רשות הניקוז.</p> <p>3. התכנון המוקדם שיוגש כבקשה להיתר, חייב להבטיח שאינו חוסם דרכי הזרימה של הנגר, ללא שקעים מקומיים ומאפשר גם ניקוז טבעי.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. שימור נגר עילי והחדרת נגר בתחום התכנית:</p> <p>5.1 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחצור חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>5.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>תנאי קבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, בדיקה אקוסטית אשר תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. מסקנות הבדיקה, לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה יהוו תנאי לקבלת תעודת גמר.</p>	





<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. גבול התוכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור במסגרת תכנית צמחייה שתוכן כתנאי להיתר בניה, בתאום עם אגרונום, אדריכל הנוף ופקיד היערות.                  2. בעת ביצוע עבודות עפר בקרבת העצים יש לשמור על מרחק שלא יפחת מ-5 מ' מצמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות וכן יידרש ליווי אגרונומי צמוד בעת ביצוע העבודות לרבות הערכת דווח שוטף לפקיד היערות.                  3. בגבול התוכנית בה קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, "עץ לשימור" יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.                  4. עץ/קבוצת עצים חלופיים יינטעו במקום אלו המיועדים לעקירה.</p>	
<p><b>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת היתר למבנים/מגרשים/חניון, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע בפועל של כל פיתוח המגרשים כולל קירות גבול, גינון, מדרגות וחניות.</p>	
<p><b>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. לעת הוצאת היתר בנייה, יש לקבוע תנאי להפעלה ביצוע דו"ח מדידות רעש- מהפעלת הרמקולים ביחס לשימושים הרגישים במטרה לעמוד בחוק למניעת מפגעים 1961.                  2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו דורש אישור רשות התעופה האזרחית.                  3. תכנית הפיתוח תכיל עקרונות של תכנון משמר מים על פי הנחיות אגף גנים ועיצוב.                  4. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דו"ח אקוסטי המכליל את כמות הצופים המתוכננת.                  5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של לשכת הבריאות מחוז צפון-נוף הגליל.</p>	
<p><b>6.14 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.15 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה.</p>	
<p><b>6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היתר למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
<p><b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור ולרושםם על שם הרשות המקומית, בכפוף לכל דין</p>	

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע כל הכלול בתכנית זו-10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17