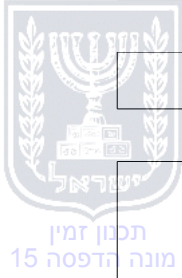


הוראות התכנית

תכנית מס' 221-0681312

ג/24694 בנין העיירייה וגן הראשונים-מגדל העמק



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מגדל העמק
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

תכנית זו חלה על שטח למבני ציבור ושצ"פ במרכז מגדל העמק.
התכנית מקצה בתא שטח 101 במגרש למבני ציבור לפי ג/במ/139 למבני העירייה החדש של מגדל העמק לצורך זה, מוסיפה זכויות בניה ביחס לתכנית ג/במ/139, לעומת זאת במגרש 100 קיים בית ספר שלגביו התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה ביחס להוראות ג/במ/139.
בנוסף, תכנית זו באה להסדיר חניות לכלל הציבור לגן המשחקים (גן הראשונים) מול העירייה שמשמש את כל תושבי העיר, מציעה הקמת גשר להולכי רגל מעל דרך קיימת לצורך חבור נגיש להולכי רגל בין פארק הראשונים לבנין העירייה החדש וליתר מבני הציבור הקיימים (אולם ספורט, בית ספר וכד').
התכנית המוצעת אינה משנה זכויות בניה ושימושים בפארק / גן ציבורי ביחס לתכנית ג/20245.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	221-0681312
שטח התכנית	שטח התכנית	77.789 דונם
סוג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מגדל העמק

222840 קואורדינאטה X

731620 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגדל העמק- כיכר וגן הראשונים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגדל העמק - חלק מתחום הרשות: מגדל העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מגדל העמק

שכונה מגדל העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16		חלק	מוסדר	17445
166, 179		חלק	מוסדר	17448
76-77, 114, 158		חלק	מוסדר	17455
5-6, 12, 22-23, 47, 49	7, 9	חלק	מוסדר	17697
28-29		חלק	מוסדר	17700
32, 37-38		חלק	מוסדר	17806
5, 7, 10, 12, 14, 19	8-9, 13	חלק	מוסדר	17808

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 15



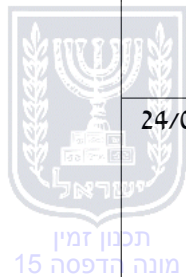
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/04/2014	5034	6791	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20245. הוראות תכנית ג/ 20245 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20245
09/07/2000	4184	4900	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9304
18/07/2017	7731	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 221-0201715. הוראות תכנית 221-0201715 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	221-0201715
13/02/2003	1516	5159	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12569. הוראות תכנית ג/ 12569 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12569
16/01/1996	1206	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8155 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8155
29/08/1993	4123	4139	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/במ/139	החלפה	ג/ במ/ 139



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 08 01/11/2018	איתי זהבי	01/11/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	15: 33 11/07/2019	זהר לניר	26/06/2019	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	15: 07 05/11/2018	גאסן מזאוי	05/11/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מאושר	11: 39 15/05/2019	איתי זהבי	15/05/2019	1	1: 750	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507761	04-6507755	leale@migd- al- haemeq.mu ni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מגדל העמק	מגדל העמק	דרך העמק	23	04-6507761	04-6507755	leale@migd- haemeq.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	itayzahavy@ gmail.com
מודד	מודד	אושרית תורגימן	812	נשיונל פרוטוגרפיק בע"מ	תל אביב- יפו	חפץ חיים	10	03-6958711	03-6958711	nafotoisrael @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	0861		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060		zohar.lanir@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גאסן מזאוי			נצרת	נצרת	8064	04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הסדרת זכויות לצורך הקמת בנין עירייה חדש ומעבר הולכי רגל וחניות לפארק הראשונים- מגדל העמק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה בשטח למבני ציבור ותוספת שימושים.
2. הסדרת מעבר להולכי רגל (כולל גשר עילי מעל דרך מס' 75 הישנה) לצורך מעבר נגיש בין השימושים.
3. שינוי יעוד ממגורים לחניה ציבורית לצורך מתן פתרון לבאי פארק הראשונים ולכלל הציבור.
4. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
פארק / גן ציבורי	300
דרך מאושרת	203 - 200
חניון	205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	201
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	100
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	202 - 200
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	205
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	חניון	205
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	203 - 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,086	29.68
מבני ציבור	25,884	33.28
מגורים א'	1,977	2.54
שטח משולב מבני ציבור וציבורי פתוח	7,802	10.03
שטח ציבורי פתוח	4,555	5.86
שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות	14,485	18.62
סה"כ	77,789	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,271.86	29.92
חניון	2,086.61	2.68
מבנים ומוסדות ציבור	38,240.65	49.16
פארק / גן ציבורי	14,190.09	18.24

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	77,789.21	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, בתי ספר, גני ילדים, מועדוני נוער, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט, מבני תרבות, מבני ספורט וקהילה, משרדי העיריה, גינון ופיתוח, בריכות נוי, רחבות ישיבה, מעברים להולכי רגל, תשתיות וחניה וכל המתקנים הנלווים לכך. קפיטריה, מזנונים ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור ובהיקף של עד 5% מסך זכויות הבניה, לגינון, נטיעות, מגרשי משחק ושעשועים, מקלטיים ציבוריים, שבילים ותשתיות תת-קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתרי בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפים בעת הוצאת ההיתר.
ב	תנאים למתן היתרי בניה כל בנוי בשטח זה מותנה בהשארת מעבר חופשי להולכי רגל בין איזור כיכר העירייה לשטח הציבורי הפתוח העיקרי (גן הראשונים)
4.2	פארק / גן ציבורי
4.2.1	שימושים
	א. ישמש לגינות נוי, מרחבי ירק לנופש, כיכרות ופסי ירק להפרדה, מתקני תשתית ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל. ב. תותר התקנת מתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, תחנות טרנספורמציה, כולל מעבר לרכב חירום בתנאי שישלבו בפיתוח. ג. יותר לבנות מבנים עבור משתמשי הפארק לשימושים הבאים: בתי קפה, הסעדה, סככות צל, שרותים, מתקנים הנדסיים ומחסנים. ד. יותר להקים מגרש ספורט מתקני ספורט ושעשוע.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות א. יבוצעו עבודות גינון, עבודות עפר ופיתוח לפי הצורך. ב. החניות לבאי הפארק ולמשתמשים במתקני הפארק יהיו במגרשי חניה ציבוריים שבסביבת הפארק: חניון יד לבנים, חניון מסוף התחבורה, ולאורך רחוב הראשונים. ג. מתקני הצללה שייבנו בפארק מחומרים קלים ו/או בדים. ד. בריכות המים שבפיתוח ישמשו כבריכות נוי בלבד ויותר שיכללו מזרקות. ה. בתי האוכל (מסעדה, בתי קפה וכו') שיוקמו במתחם יעמדו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמי"ג 1983.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כוללת מדרכות, מעבר הולכי רגל, גשר הולכי רגל, מעבר קוי תשתית תת קרקעיים, חניות ציבוריות, רחבות לתחבורה וכן למעבר מערכות תשתיות ציבוריות.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מיקומו הסופי של הגשר יקבע בתיאום עם הוועדה המקומית ומהנדס העירייה . לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
ב	עיצוב אדריכלי עיצוב ותכנון הגשר יעשה בליווי אדריכל רשוי תוך הקפדה על שילוב עיצוב הגשר בסביבה הקרובה וברוח המבנים העתיידים לקום בסביבה הקרובה.(בית העירייה וכד')
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש לחניית רכבים, מעבר להולכי רגל וכמעבר דרך החניון לחניות פרטיות הקיימות בסמוך, וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות . לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לבצוע החניון- אישור תכנית הנדסית מפורטת הערוכה בידי מהנדס תחבורה וכוללת פתרונות להסדרי תנועה, חניות, הצללות ונטיעות בין כל מס' חניות, מעבר בטוח להולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מזערי
															שרות	עיקרי		
(3) 0	4	0	0	2	5	15	60	250		(2) 100	30%	(1) 120	1000	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3) 0	4	0	0	2	8	26	60	(4) 250		(2) 100	30%	120%	1000	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(8) 5	(7) 5	(6) 3	(5) 3		2	10.2	4.3	4.3	600			100	500	14068	300	פארק / גן ציבורי	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:

(א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מכניסה קובעת לבנין.

(ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 5% לשימושים סחירים.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחניה תת קרקעית, אחסנה ומבני עזר.

(3) או לפי תשריט.

(4) מתוכם עד 20% לשימושים סחירים נלווים.

(5) דרך העמק.

(6) לכוון רחבת התחבורה.

(7) רח' הראשונים.

(8) שדי הבנים.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	כל ההוראות לעצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שאושרו ע"י הישוב והוועדה המקומית.
6.2	סביבה ונוף
	<p>צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות :</p> <p>א. כל החניות תהיינה בתחומי המגרשים או בשטח ציבורי סמוך לו.</p> <p>ב. כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת.</p> <p>ג. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים.</p> <p>ד. לאורך הצירים ינטעו עצים במרחקים של 8-10 מ' מקסימום לפי תכנית נטיעות. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים לאורך הציר.</p> <p>ה. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>ו. בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והעיריה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.</p> <p>תכנית פיתוח ברמת המגרש-</p> <p>א. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח תכלול: כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניות עם סימון מקומות חניה, גובה 0.00 של המבנה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, נישות למערכות, תוואי ושוחות מערכות תת"ק, מסתורי כביסה, פרגולות.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. 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.</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 ינתן 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 מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p>



6.3	חשמל
	<p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</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. 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 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. 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>
6.4	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש או בשטח ציבורי סמוך לו ובהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.5	<p>שרותי כבאות</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.6	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>



עתיקות	6.7
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. 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>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>א. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	

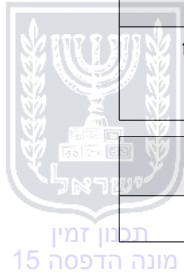


ניהול מי נגר	6.9
<p>א. מי הנגר מגגות המבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, 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>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, כמו כן יתוכננו בצידי הדרכים תעלות פתוחות לקליטה, השהייה וחלחול מי הנגר.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.10
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

6.11	סקר סייסמי	
	<p>תנאים למתן היתר בניה עבור מבנים קולטי קהל או כאילו האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, או מבנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מהנדס ועדה מקומית, יהיה פיתוחו והטעמתו של תכן סייסמי המבוסס על סקר תגובת אתר, כהגדרתו בתיקון העדכני של תקן הבניה לרעידות אדמה בישראל.</p>	
6.12	שמירה על עצים בוגרים	
	<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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל הידרש.</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 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>	
6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
6.14	פיתוח תשתית	
	<p>1. 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 קוי 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 הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
6.15	מבנים קיימים	
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

6.16	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי למתן היתר בניה יהיה חלוקה מחדש למגרשים בתשריט או בתכנית על פי כל דין.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.18	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

