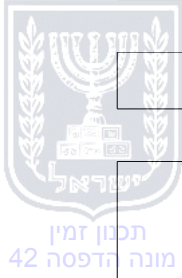


הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0494054

ג/23583 מתחם סיעודי - מוקד בריאות וציבור עמק הירדן



מחוז
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

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 נועדה להשלים הקמת מרכז אזורי של שירותי בריאות ושירותים לגיל השלישי כולל סיעוד לצרכי תושבי עמק הירדן וסביבתו.

לצורך כך, תכנית זו משנה ייעוד מבני משק לייעוד ציבור ובריאות ומסדירה את מערכת הדרכים והחניות. בנוסף, מבוקשת הקלה בקווי בנין מכביש 90 עבור חניות לרכב.

פתרון הקצה לביוב לתכנית זו הינו מט"ש ביתניה.

ניתנה הקלה מתמ"א 3 / 11 / ב מדרך אזורית, בסמכות ועדה מחוזית קו בנין 40 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23583 מתחם סיעודי - מוקד בריאות וציבור עמק הירדן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 214-0494054

1.2 שטח התכנית 43.830 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 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

254925 קואורדינאטה X

732050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום סמוך לקיבוץ אפיקים, מזרחית לכביש 90

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: אפיקים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סמוך לקיבוץ אפיקים, מזרחית לכביש 90

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15170	מוסדר	חלק	23	24
15702	מוסדר	חלק		4, 8

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 42



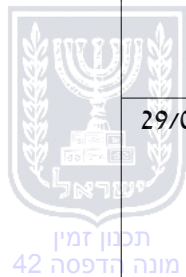
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /11/ב. הוראות תכנית תמא/3 /11/ב תחולנה על תכנית זו. ניתנה הקלה בקו בנין, בסמכות מחוזית, 40 מ' במקום 80 מ'.	כפיפות	תמא/3 /11/ב
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
23/10/2000	79	4927	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10330 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/10330



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 07 17/01/2021	מיכאל שמיס	17/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר סייסמי	10: 41 16/11/2017	אורי דור	14/11/2017	20		מנחה	סקר סייסמי
לא		11: 37 03/09/2017	דני קידר	18/05/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	09: 13 06/12/2018	בניהו טל	14/11/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - חוברת ורשימת עצים	09: 13 06/12/2018	בניהו טל	14/11/2018	28		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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		מועצה אזורית עמק הירדן		(1)		04-6757635	04-6757645	david@j-v.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : צמח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית עמק הירדן		(1)		04-6757635	04-6757645	david@j-v.org.il

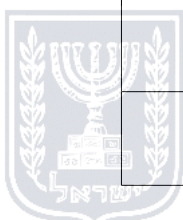
(1) כתובת : צמח.

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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558211	04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים		(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il

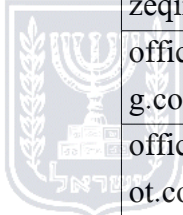


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	(2)	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net
	גיאולוג	אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
אגרונום	יועץ	בניהו טל		מידות ומעשי נוף	כפר תבור	(3)		04-6020604	04-6020603	office@middleot.co.il
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@017.net.il

(1) כתובת : צמח,ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת : ת.ד 15140.

(3) כתובת : ת.ד .1.



מכון זמין
מונה הדפסה 42



מכון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 מרכז אזורי של שירותי בריאות ושירותים לגיל השלישי כולל סיעוד לצרכי תושבי עמק הירדן וסביבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מבני משק" ו"מבנים ומוסדות ציבור" ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות.
2. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה
3. הסדרת מערך הדרכים והחניה.
4. הקלה מקו בניין מדרג אזורית ל- 40 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2, 1
שטח ציבורי פתוח	9 - 7
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	14 - 11
חניון	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	7
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	10
גבול מגבלות בניה	חניון	5
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	7
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	10
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	14
דרך / מסילה לביטול	חניון	5, 4
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9, 8
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	12
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,225	21.05
דרך משולבת	1,420	3.24
חניון	640	1.46
מבני משק	8,340	19.03
מבנים ומוסדות ציבור	13,530	30.87
שטח ציבורי פתוח	10,670	24.35
סה"כ	43,825	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,268.74	14.32
דרך מוצעת	2,595.54	5.93
חניון	4,658.24	10.64
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	22,666.28	51.79
שטח ציבורי פתוח	7,580.61	17.32
סה"כ	43,769.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות לצרכי ציבור ובריאות כגון: שירותי בריאות, שירותי רווחה, שירותי ציבור, מרפאות, מכונים, מבני רווחה וכדומה, דיור סיעודי ומחלקות לתשושי נפש, בריכה טיפולית, דרכי גישה, חניות, כל השירותים הנדרשים להפעלתם.</p> <p>יותר להקים בניינים המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>תא שטח 1:</p> <p>מרכז לגיל השלישי, מרפאה אזורית, בית קשיש וכדומה.</p> <p>תא שטח 2:</p> <p>דיור סיעודי, כולל לתשושי נפש - עד 6 מחלקות, בית אבות, וכל השימושים הנלווים.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מוסדות הציבור יבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>תא שטח 7: בתא שטח 7 מופיע סימבול של מתקן הנדסי. המתקן הנדסי הינו תחנת שאיבה לניקוז המעבר התת-קרקעי למקרה שמוצף.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת מאושרת ע"פ תכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>

<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>השטח המיועד לדרכים: דרך מוצעת? המוצעת בתכנית זו, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>4.4.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>א</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">חניון</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה, למעט קירוי חניות, תחנת הסעה, ביתן שומר ומתקני בטיחות וביטחון, מדרכות וגינון. לא תותר הקמת תחנת תדלוק בייעוד חניון.</p>	<p>4.5.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.5.2</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>א</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירוי לפי סעיף א. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות.</p>	<p>4.5.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				שרות	עיקרי							
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1	1000	1500	4500		10		3	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2	1000	2000	8000	(1)	18		5 (2)	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח				200 (3)		3.5		1	3	3	3	3

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- מפלס הכניסה ימודד מגובה הקרקע המפותחת.
- ניתן לנייד שטחים ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובין שטח עיקרי ושירות - עד 15%.
- קווי בניין: לפי המפורט בטבלה שלעיל, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין המפורטים בטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- בית אבות: עד 120 חדרים.
- תותר בניה על הגג בהיקף של עד 20% משטחו לצורך מערכות ומתקני שירות..
- סה"כ בכל שטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	<p>סביבה ונוף</p> <p>גינון והצללה:</p> <p>תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנים באתר, כולל התייחסות לפתחים ומפלסי פיתוח.</p> <p>ב. פיתוח האתר, ובכלל זה- שבילים, רחבות, שטחי גינון ונטיעות וכן הצללה קבועה / עונתית, גידור ושערים, כולל הצגת פרטי ביצוע.</p> <p>ג. הצגת מערך התנועה והחניה באתר ובכלל זה- חניית אורחים, חנייה לנכים וחניית רכב תפעולי.</p> <p>ד. שילוב עצים קיימים לשימור נטיעת עצים חדשים במגרשי חנייה, בשצ"פים ולאורך שבילים וברחבות.</p> <p>ה. נטיעת עצים בחנייה: על כל 5 חניות ינטע עץ צל.</p> <p>ו. פיתוח נופי של השטחים הפתוחים: לפחות 50% משטחי השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מוצלים.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.4	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>הפקעות:</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
6.5	<p>חשמל</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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p>

6.5

חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו.
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

רשתות החשמל והתקשורת בתחום שטח הספורט ונופש תהיינה תת-קרקעיות.

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.



<p align="center">6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center">6.7 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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 align="center">6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים - רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">6.10 סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס מקדמים המתאימים לסיווג הקרקע באתר, ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סיווג הקרקע ייקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע</p>	

6.10	סקר סייסמי
	<p>גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר. סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, ו/או מתקנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית (ובכל מקרה מבנים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413), יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסוים עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או עפ"י גיליון עדכני יותר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר, והתכן ההנדסי של המבנה יחושב לפי ממצאיו.</p>



6.11	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>



6.12	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>

6.13	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.14	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.15	הריסות ופינויים
	<p>כל עוד לא החל ביצוע התכנית בתא שטח 2, ניתן יהיה להמשיך לעשות את השימושים הקיימים במבנים המסומנים להריסה, בכפוף לכך שהשימושים הנ"ל אינם פוגעים בשימושים המאושרים מתוקף תכנית זו.</p>



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.