

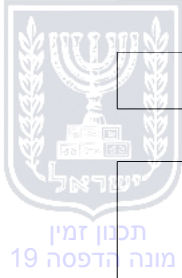
הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0794941

קרית הממשלה - נוף הגליל

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית:

תוספת שטחי בניה בתא שטח 901 באמצעות ניווד זכויות בלתי מנוצלות בתא שטח 902



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

קרית הממשלה - נוף הגליל

שם התכנית

1.1

212-0794941

מספר התכנית

57.324 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (19), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

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	229339
קואורדינאטה Y	734068

1.5.2 תיאור מקום**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 קריית יצחק רבין (קריית הממשלה)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16539	מוסדר	חלק	6	3, 7, 16-17
16656	מוסדר	חלק		20

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

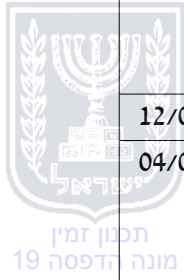
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון 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
12/07/2018	9622	7873	תכנית רק"ל חיפה נצרת	כפיפות	תתל/ 56
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
29/10/2014	444	6904	התכנית מחליפה שטחים בין תא שטח 902 ותא שטח 901	החלפה	ג/ 20563



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיל אברהם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיל אברהם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 13 01/04/2020	גיא גולדשטיין	01/04/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	חוברת - סקר עצים	15: 23 25/03/2020	איתמר בן שדה	25/03/2020	22	1: 1	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	15: 16 25/03/2020	איתמר בן שדה	25/03/2020	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	15: 08 25/03/2020	אמיר בלום	25/03/2020	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	13: 28 07/05/2020	אלי גיאן	05/05/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	16: 43 02/10/2019	אמיל אברהם	02/10/2019	1	1: 1250	מחייב	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
	משרד האוצר	משרד האוצר, גבי שוחט		משרד האוצר/החשב הכללי/מנהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן (1)	1	02-5317444	02-5695377	amosbe@mof.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, גבי שוחט		משרד האוצר/החשב הכללי/מנהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן (1)	1	02-5317444	02-5695377	amosbe@mof.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	אמיל אברהם	13410	גולן אדריכלים	חיפה	מרקוני גוליאלמו	10	04-8224511		natalia@golanarc.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	איתמר בן שדה	318836	איתמר בן שדה	כפר ויתקין	משעול הפרדסים	98			Ita98s@yaho o.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155		
אדריכל	אדריכל	גיא גולדשטיין	14623370	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל		03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריו	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

תוספת שטח בניה בתא שטח 901 ע"י העברת חלק מזכויות בלתי מנוצלות בתא שטח 902.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת חלק מזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מתא שטח 902 לתא שטח 901.
עדכון מספר מקומות החנייה הנקבע בתכנית ג/20563 בהתאם לתקן התקנת מקומות חנייה שבתוקף. שינוי במיקום זיקת הנאה למעבר.
שינוי נספח בינוי מנחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	201
שטח ציבורי פתוח	501
דרך מאושרת	601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	902, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	601
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	601
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	201
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
22.35	12,810	דרך מאושרת
8.17	4,683	מתקנים הנדסיים
6.21	3,557	שטח ציבורי פתוח
21.62	12,393	שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור - 902
41.66	23,881	שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור - 901
100	57,324	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.14	12,690.47	דרך מאושרת
8.17	4,684.55	מתקנים הנדסיים
6.21	3,557.57	שטח ציבורי פתוח
63.48	36,393.26	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	57,325.84	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>(1) שימושים : בתא שטח 901 משרדי ממשלה ומינהל ציבורי ושירותים נילווים (בנק, דואר, חנויות נוחות, קפיטריה וכיו"ב), שטחים מגוננים, רחבות ושבילים מרוצפים משולבים בחניות עיליות ודרכי גישה. תישמר זיקת הנאה למעבר רכב בתחום תא השטח לטובת תא שטח 201. גשר להולכי רגל : ישמש כדרך מעבר מתחנת הרק"ל ממזרח, ומעל לכביש 75 אל הכניסה למשרדי הממשלה. שימושים למטרות שרות :</p> <p>עפ"י הגדרתם בתוך התכנון והבניה ובנוסף : מבואות, מעברים, חדרי תחזוקה ומחסנים, חדרי חשמל ושנאים, חניות מקורות וחניות תת קרקעיות בקווי בניין של המגרש. (2) שימושים : בתא שטח 902 בתי משפט ושירותים נילווים (בנק, דואר, חנויות נוחות, קפיטריה וכיו"ב), שטחים מגוננים, רחבות ושבילים מרוצפים משולבים בחניות עיליות ודרכי גישה. שימושים למטרות שרות :</p> <p>עפ"י הגדרתם בחוק התכנון והבניה ובנוסף : מבואות, מעברים, חדרי תחזוקה ומחסנים, חדרי חשמל ושנאים, חניות מקורות וחניות תת קרקעיות. (3) הוראות :</p> <p>השטח הכלוא בין דרך מס' 1 וקווי הבניין בתאי שטח מס' 901 ו-902 יישאר שטח ציבורי פתוח ומתחתיו תותר חניה תת קרקעית, לרבות חדרי תחזוקה וחדרים טכניים בלבד. כל התשתיות והמתקנים הנדסיים הדרושים למוסדות הציבור (היכל המשפט ומבני משרדי הממשלה) המצויים בתחום התכנית יהיו בתחום המגרשים המיועדים למוסדות אלה, ולא בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים בתא שטח מס' 201</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>מתקנים הנדסיים קיימים וחדשים, תחנות שנאים, מרכזיות, חדרי תחזוקה למתקנים, מחסני ציוד. שימושים למטרות שירות : עפ"י הגדרתם בחוק התכנון והבניה ובנוסף מבואות ומעברים.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש לצרכי גינון שיכיל נטיעות, מרצפים, שבילים ומרפסות תצפית לנוף. ניתן לשלב חניה עלית עד כ-30% מהשטח.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>ישמשו כדרכי תנועה עירוניות משולבים בחניות לאורכן, תחנות אוטובוסים ומוניות.</p>
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	
10	2	10	10		35	100	4683	749	1124	1124	1686	4683	201	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	4	9	(3) 40	241	(2) 57700	(1) 21800	3200	5700	27000	23881	901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	4	8	29	287	35587	(5) 10809	7712	7283	9783	12393	902	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		מתקנים הנדסיים
0	201	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	902	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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:

בתחום השטח התחום בין קווי הבניין של תא שטח 901 ותא שטח 902, תותר רק בנייה תת-קרקעית מתחת למפלס הכניסה הקובעת 436.31, למעט ביתן קיים של יציאה מחניון תת-קרקעי. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסך כל זכויות הבנייה לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות לחנייה תת קרקעית בתא שטח 901 - 21,000 מ"ר..
- (2) סה"כ שטחי השרותים הנלווים עפ"י המפורט בסעיף 4.1.1 לא יעלה על 500 מ"ר..
- (3) גובה המבנים ימדד מעל הכניסה הקובעת 436.31 מ'.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע..
- (5) שטחי שירות לחניה תת קרקעית בתא שטח 902 - 7,000 מ"ר כתוספת לזכויות הבנייה הקיימות..

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. נספח הבינוי המצורף למסמכי התכנית הינו מסמך מנחה בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה החדש הינו אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה המקומית. התכנון המפורט יותאם ככל האפשר למרקם הבינוי הקיים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים שבהם עובר קו המים באיכות מי שתייה לפי תמ"א 5/ב/34 הינו תיאום הבקשה להיתר עם בעל הקו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הריסות ופינויים</p> <p>א. הבניינים הקיימים המיועדים להריסה יכללו במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. הבניינים המיועדים להריסה ייהרסו בהתאם לשלבי הפתוח של השטח הכלול בתכנית זו. בכל מקרה, לא תחול חובת הריסת מבנה קיים כתנאי להיתר לבניין חדש, למעט במקרה שיוקם בניין חדש במקומו של מבנה קיים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. פתרון חניה עבור מקומות חניה חסרים יינתן במסגרת חניון ציבורי שייבנה ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור משרד התחבורה רשות תמרור מרכזית.</p> <p>ג. תנאי לאיכלוס של הפרוייקט, הינו אישור תכניות הסדרי תנועה ורמזור לצומת דרך קריית הממשלה כביש מס' 1 וכביש 4000 וביצוע הרמזור בפועל.</p> <p>ד. הסדרי החניה כאמור בסעיף א', הדרושים לכל השימושים באתרים לבניה בתיאום תכנית זו יוסדרו בתחום אתרים אלו. תותר הגבהה חלקית של חלק מהחניון לצורך כניסה ופריקה של משאית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בתא 901, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה וכן הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ע"י מהנדס כבישים מורשה, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ומשרד התחבורה כרשות תמרור מרכזית.</p> <p>ו. תנאי למתן תעודת גמר - ביצוע (סלילה) של המשך דרך מספר 1 דרומה עד להתחברות המאושרת לדרך מספר 75 (צומת מכבי האש), בתיאום עם עיריית נצרת.</p> <p>ז. לא יבוצעו כניסות ויציאות מדרך 75.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

	חשמל	6.4																						
<p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקין המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <table border="0"> <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</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוורירי</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 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>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי יחשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ישנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמת 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 בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' כבלי חשמל תת קרקעיים, 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 בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006))</p>	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	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוורירי	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	כבלי יחשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1.0 מ'	ישנאי על עמוד	3.0 מ'		
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	5.0 מ'																							
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוורירי	2.0 מ'																							
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'																							
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																							
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																							
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																							
כבלי יחשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																							
ארון רשת	1.0 מ'																							
ישנאי על עמוד	3.0 מ'																							
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5																						
<p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6 מים</p>																							

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>6.7 ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>6.8 ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.9 אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.6</p> <p>פסולת בניין</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בבניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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 בניין בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים, רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.7</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כללי: הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של חזיתות הבניין ולא תותר חזית חמישית (גג) חשופה ולא מטופלת עיצובית. ב. כל הקלה במספר קומות הבניין תהווה סטיה ניכרת מהתכנית. ג. בבקשה להיתר בניה יטופלו חומרי גמר החזיתות וגוונים. יותרו חומרי גמר קשיחים בלבד ועמידים מזג אוויר. ד. המתקנים הטכניים ומתקני מיזוג אוויר לא יותקנו ע"ג קירות חיצוניים, אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	
<p>6.8</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנית פיתוח נוף - תכניות ההגשה להיתר יכללו תכנית פיתוח נופית, שתוכן ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תציג את המרכיבים הבאים: השטחים הציבוריים הפתוחים כולל פירוט אופיים העיצובי, מדרכות ורחבות מרוצפות, פירוט הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור הפרשי גובה, מפלסים של גובה קיים, מפלס - פיתוח מתוכנן וגבהים של ראשי - קיר, וכן תכנית גינון והשקיה. ב. שטחים ציבוריים: פיתוח השטחים הציבוריים יהיה באחריות מגישת התכנית. ג. גינון והשקיה - כל שטחי הגינון בשטחים הציבוריים יצויידו במערכות השקיה, שיחוברו למחשב השקיה מרכזי בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	

פיתוח סביבתי	6.8
<p>הגינןן יכלול שימוש בעצים בוגרים וצמחיה חסכונית במים, מסוג המשתלב בסביבה הקיימת. ד.גינןן והשקיה - כל ערוגות הגינןן אשר יבוצעו מעל גג חניון קיים, יהיו ע"ג מצע מנותק בעובי שכבה מינימלית של 50 ס"מ (עבור נטיעת עצים - 80 ס"מ), כולל חיבור לצמ"גים. ה.מעקים, גדרות ושערים קלים - פרטי הגדרות, המעקים ושערי הכניסה למגרשים יהיו באישור מהנדס העיר. לא תותר הקמת גדרות רשת. ו.גישור הפרשי גובה - הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים (דרכים, שבילים, ככרות וכו') בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון בחיפוי אבן מסותתת ובאישור משרד מהנדס העיר. ז.שמירת עצים קיימים - העצים הקיימים יישמרו, יועתקו או ייכרתו עפ"י "נספח עצים בוגרים (מחייב) המצורף למסמכי התכנית ובתאום עם פקיד היערות האחראי.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34 הסעיפים הבאים: 23.3.2 מי הנגר מתחומי תאי השטח 901 ו-501 יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 23.3.3 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, בשהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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. 23.3.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	



פיקוד העורף	6.10
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור לפיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

שרותי כבאות	6.11
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שרותי הכבאות.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.12
<p>קבלת היתר בנייה לבניני הציבור יהיה בכפוף לסידורי נגישות, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	



איכות הסביבה	6.13
<p>-הקמת מתקנים טכניים/הנדסיים בתחום התכנית כפופה לחוק הקרינה הבלתי מיינתת התשס"ו 2006. -בייעוד מתקן הנדסי, תקנים מסוג מיקרוגל של מרכזיות בזק אינם חייבים בהיתר ספציפי, אלא לפי סוג מקור הקרינה.</p>	

6.14 איחוד וחלוקה	
	תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבנייה, רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

6.15 הפקעות לצרכי ציבור	
	הוראה זו לא תחול על שטחי המבנים ושטחי החניות (העיליות לאורך הכבישים, והתת קרקעיות שמתחת לשטחים הפתוחים והמבנים) שיהיו בבעלות המדינה, והיא תישא באחריות הפעלתם.

6.16 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.17 חומרי חפירה ומילוי	
	תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חורי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית תחבורתית, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע החקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.2007 ועדכונה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בניין בשטח של כ-12,000 מ"ר בתא שטח 901	כ-7 שנים
2	הרחבה עתידית בשטח של כ-18,000 מ"ר בתא שטח 901 ועד כ-21,000 מ"ר חניונים תת קרקעיים.	כ-20 שנים
3	הרחבה עתידית בתא שטח 902 עד כ-36,300 מ"ר (לקיים ולהרחבה) ועד כ-7,000 מ"ר חניונים תת קרקעיים	כ-20 שנים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-20 שנים מיום אישורה.