

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0710160

העברת זכויות בתכנית צומת יסוד המעלה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
אצבע הגליל
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

תכנית ג/18160 סביוני הגליל מאפשרת שלושה שימושים שונים: מסחרי, תיירותי ותפעולי. התוכנית כפופה לנספחים בתוכנית ג/18016. השטחים הבנויים כעת מחולקים בין השימושים השונים כך שלא ניתן להקים מבנה לשימוש תיירותי בשטחים שנשארו לבניה.

מטרת התכנית המוצעת להעביר זכויות מתפעול ומסחר לתיירות. מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.

חלוקת השטחים המאושרת מכח תכנית ג/18160 היא:
מסחר: 1000 מ"ר - עיקרי / 630 מ"ר - שירות
תיירות: 8785 מ"ר - עיקרי / 1080 מ"ר - שירות.
תפעול: 785 מ"ר - עיקרי / 800 מ"ר - שירות.

חלוקת השטחים המוצעת בתכנית זו היא:
מסחר: 975 מ"ר - עיקרי / 420 מ"ר - שירות
תיירות: 9360 מ"ר - עיקרי / 1305 מ"ר - שירות.
תפעול: 235 מ"ר - עיקרי / 785 מ"ר - שירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	העברת זכויות בתכנית צומת יסוד המעלה
1.1	מספר התכנית	259-0710160
1.2	שטח התכנית	26.617 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (6)
	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
 קואורדינאטה X 253917
 קואורדינאטה Y 772209

אצבע הגליל

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מסחר ותיירות בצומת יסוד המעלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יסוד המעלה - חלק מתחום הרשות: יסוד המעלה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המייסדים	יסוד המעלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13987	מוסדר	חלק	30	31

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 23



תכנון זמין
 מונה הדפסה 23



תכנון זמין
 מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
09/06/1999		4765	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית אג/ 011/8054 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	אג/ מק/ 011 /8054
06/07/1995	3860	4317	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8053 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 8053
01/12/2011	956	6329	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18016 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 18016

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/18016 תוך התאמתם לשינויים המוצעים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדי רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדי רובינשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר כולל תמאוו"ת ותממ"מ	11: 05 31/01/2021	גדי רובינשטיין	17/01/2021	1	1: 1250	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
	פרטי			ירדן ב.ש.י.י. נדלן והשקעות בע"מ	יסוד המעלה	(1)		04-6802323		ac2.shhotel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז ירדן בצומת יסוד המעלה.

1.8.2 יזם

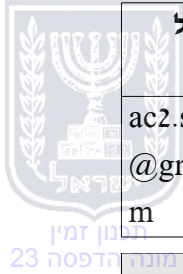
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ירדן ב.ש.י.י. נדלן והשקעות בע"מ	יסוד המעלה	(1)		04-6802323		ac2.shhotel@gmail.com

(1) כתובת: מרכז מסחרי ירדן צומת יסוד המעלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדי רובינשטיין		א.ב. תכנון אדריכלות, ייעוץ והנ	קרית שמונה	קרית שמונה		04-6950858		gadi@abt.co.il
מודד	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(1)		04-6959844		sabag@sabageng.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין השימושים- תפעולי, מסחרי ותיירות על מנת לאפשר הקמת מבנה בשימוש תיירותי בשטח של כ- 800 מ"ר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בחלוקת שטחי בניה מותרים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק לאפשר הוצאת היתרי בניה על פי ההנחיות בתכנית ג/18016



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
מסחר ותיירות	1560

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותיירות	1560
מבנה להריסה	מסחר ותיירות	1560
ציר נחל	מסחר ותיירות	1560
תחום השפעה	מסחר ותיירות	1560

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	558.5	2.10
מסחר ותיירות	26,058.5	97.90
סה"כ	26,617	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	558.4	2.10
מסחר ותיירות	26,058.56	97.90
סה"כ	26,616.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>יעוד כתחנת תדלוק על פי תכנית מאושרת אחרת. אין בתכנית זאת להוסיף או לשנות שימושים מעבר למאושר בהיתר בניה מס' 5289 מיום 20.06.1990</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>אין בתכנית זאת להוסיף או לשנות שימושים מעבר למאושר בהיתר בניה מס' 5289 מיום 20.06.1990</p>
4.2	מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש עבור מסחר ותיירות - שירותי דרך ויכלול מלון, מסחר, שטח תפעולי וכל הנדרש לתפעול שרותי הדרך (ללא תחנת דלק)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה 5. ב. חלוקת זכויות הבניה לשימושים השונים בשטח העיקרי תהיה על פי טבלת השימושים העיקריים בתקנון זה. ג. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
ב	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>א. מרחק חדרי האירוח מתחנת התדלוק יהיה על פי הוראות תמ"א 18 התקפות בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה. ב. כל פעולה בתחום ההשפעה של הנחל יעשה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות			עיקרי				שרות
					סה"כ שטחי בניה (1)					600		995	תחנת תדלוק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	3	13.5	(5) 120	40	13100	(4)	(4)	(3) 2530	10570 (2)	26700		1560		מסחר ותיירות



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ושטחים עיקריים אל שטחי שירות, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אין בתכנית זו להוסיף זכויות בניה מעבר למאושר בהיתר 5289 מיום 20.06.90.
- (2) חלוקה לשימושים: מסחר : 975 מ"ר תיירות: 9360 מ"ר תפעול: 235 מ"ר.
- (3) חלוקה לשימושים: מסחר : 420 מ"ר תיירות: 1305 מ"ר תפעול: 785 מ"ר.
- (4) הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ שטחי הבניה.
- (5) 120 חדרי מלון.
- (6) על פי המסומן בתכנית.
- (7) חניה בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והוגרמים המוסמכים לכך.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר חייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

הנחיות לפיתוח האתר ונופו

כבישים חניות ומדרכות:

1. כל הדרכים בשטח האתר יהיו סלולות לפחות בשכבה אחת של אספלט לפי פרטי מהנדס אזרחי. היה ושטחי הכבישים והחניות יוחלפו לאבן משתלבת עובי האבן יהיה 7-8 ס"מ בדרכים המיועדות לרכב כבד כגון משאיות כיבוי אש ו-6 ס"מ באזורי חניה.
2. מעברי חציה ושבילים חוצי מגרש יהיו מאבן משתלבת בגוון קונטרסטי לשטחי החניה ומוגבהים מהחניה ב-5 ס"מ (למעט הנחוץ לניקוז מי נגר). מעברים אלו יסומנו כמעבר חציה לכל דבר לפי הנחיות משרד התחבורה.

קירות תומכים:

1. מבנה - לפי פרט קונסטרוקטור מבטון מזוין מבודד ואטום בגבו.
 2. גמר - זהה בחומר, מרקם וגוון לקירות חיצוניים של המבנה הדומיננטי באתר.
 3. ניקוז - קיימת עדיפות לניקוז גב הקיר בצניור שרשורי ללא פתחי ניקוז הפונים לשטחים הפתוחים של האתר. במידת הצורך, ניתן להפנות ניקוז לשטחים מגוננים באתר תוך אבטחת פרט אדריכלי שימנע מראה מזוהם של הקיר מתחת לפתחי ניקוז.
- גדרות ומעקות:

1. גידור היקפי או חלוקה לשטחים ייעשה רק במידת הצורך ולא יעלה בגובהו על שני מטר. הגידור יהיה "שקוף" מברזל מגולוון וצבוע. יוצא מכלל זה הינו גידור הבריכה אשר יבוצע מקיר בטון בגמר טיח בגוון טיח המבנה הראשי.
2. שערים לשטחים שכנים כגון נחל דישון יותקנו באותו סגנון של הגדר עצמה ויאפשרו מעבר

<p>6.2 עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.2</p>
<p>הולכי רגל ו/ או רכב לפי הצורך ובתאום עם בעלי קרקע שכנים. צמחיה והשקיה: 1. לפחות 60% מהצמחייה תהייה חסכונית במים וכולה תתוכנן עם מערכת השקיה קבועה. 2. עצים אפשריים לנטיעה כוללים: א. עצים בעלי צימוח עמודי וצר ביחידים ו/ או בקבוצות, בחזית המערבית של המלון עפ"י תכנית אדריכל הנוף. ב. עצי צל במגרשי החניה עפ"י אדריכל הנוף. ג. שיחים ובני שיח יכללו מגוון שיחים פורחים ובעלי עלווה ייחודית לפי שיקול דעת אדריכל הנוף. ד. מיני מטפסים וצמחים גולשים על קירות עפ"י תכנית אדריכל הנוף.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<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. 2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצע עפ"י כל דין ועפ"י תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, יבוצעו עפ"י כל דין כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית 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>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>חניה החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת תקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשרי. במידה וההליך הינו של איחוד וחלוקה יש לפרט את מילוי התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121 122 לחוק התו"ב. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיו תאום 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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל

הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד

5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)

0.5 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל

כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ'

ארון רשת

3.0 מ'

שנאי על עמוד

מציר הקו

20.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו

35.0 מ'

קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/ או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>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.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח 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>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p> <p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p style="text-align: right;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p style="text-align: right;">פיקוד העורף</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;">שרותי כבאות</p>	<p style="text-align: right;">6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>תנאי מוקדם להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה עפ"י החוק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.13	כתב שיפוי
	<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.14	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>

6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16	הריסות ופינויים
	<p>מבנים להריסה</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.</p>

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>השלמת בניה למלונאות, תפעול ומסחר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	השלמת בניה למלונאות, תפעול ומסחר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	השלמת בניה למלונאות, תפעול ומסחר						

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה