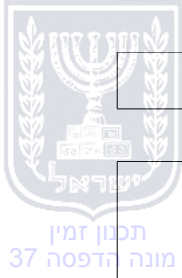


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0734046

מתחם דודג' סנטר



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/02/2022

לאשר את התוכנית

07/06/2022

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

תכנית זו משנה יעוד ממסחר ותעשייה לתעסוקה ומסחר ומאפשרת תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות. התכנית ממוקמת מדרום לכביש 75 וממערב לדרך העמק, בשטח ששימש בעבר איזור תעשייה וכיום משמש כאיזור מסחרי משולב עם תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם דודג' סנטר
-----	------------------------	-----------	-----------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	212-0734046
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	דונם	119.028
-----	------------	------	---------

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	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, נצרת
	קואורדינאטה X	228830
	קואורדינאטה Y	733172

1.5.2 תיאור מקום: מדרום לכביש 75 וממערב לדרך העמק, במתחם מפעל תעשיות רכב נצרת עילית בעבר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל
נצרת - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	דרך העמק	41	

שכונה מתחם תעסוקה דרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16557	מוסדר	חלק	40	3, 20, 24, 38
17868	מוסדר	חלק	136-137, 156	129, 138

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

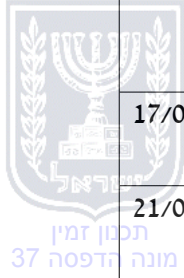
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2005		1107	5359	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11017 בתחומה בלבד	החלפה	ג/11017
21/07/2008		4013	5833	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/14169 בתחומה בלבד	החלפה	ג/14169
17/11/2016		867	7381	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/20940 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/20940
04/03/2019		8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רועי סקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי סקר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	16: 16 05/04/2021	איל שפירא	02/09/2019	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	17: 13 26/04/2020	גיורא סולר	13/11/2019	36		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	בה"ת	11: 24 14/04/2022	רן זילברשטיין	01/12/2021	214		רקע	תנועה
לא	נספח סניטרי	10: 44 04/09/2019	שי נהרי	18/08/2019	1	1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	11: 27 09/08/2021	רועי סקר	02/08/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי. נספח מחייב בכל הנוגע לצורת הבינוי וגובה המבנים.	13: 53 12/07/2021	רועי סקר	21/06/2021		1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 24 21/02/2022	רן זילברשטיין	16/02/2022	3	1: 500	מנחה	תנועה

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	פליקס שופמן		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525525		felix@melisron.co.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				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	03-9533333		
חוכר		פליקס שופמן		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525525		felix@melisron.co.il
חוכר				תעשיות רכב בע"מ	נוף הגליל	דרך העמק	41	04-6558100	04-6558103	shlomom@ael-group.co.il
חוכר				מכשירי תנועה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	74	03-6841300		shlomom@ael-group.co.il

(1) כתובת: מלון פלאזה, ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רועי סקר	102204	סקורקא אדריכלים	גליל ים	(1)		09-9578202		roy@skorka-arch.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	510648272	לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8553655	04-8553654	ran@levyshtar rk.co.il
מודד	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292		modeday@01 7.net.il
מהנדס	מהנדס	שי נהרי	00121154	סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשלג (2)	22	04-8402073		office@selan ahari.co.il
אדריכל	יועץ	גיא סולר			ירושלים	לונץ משה (3)	1	077-3212315		Giorasolar7@ gmail.com
אגרונום	אגרונום	איל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי	23	04-8412733	04-8411517	eyal@agrono mist.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4.

(2) כתובת: ת.ד. 7540.

(3) כתובת: בניין סנסור, משרד 148.



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 37



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 יעוד והגדלת זכויות בניה למתחם מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים למסחר ותעסוקה בתא שטח 100 כמפורט בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.

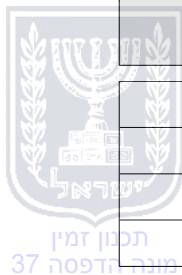
שינוי יעוד ממסחר ותעשייה למסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

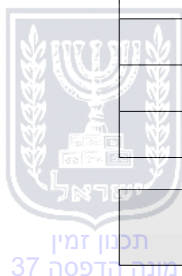


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 37

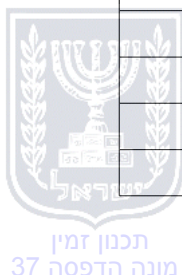
יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	102,101
דרך מאושרת	200
מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	100
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	100
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	102
להריסה	מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	100
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	101
מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 37**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,456	12.15
מסחר ותעשייה	88,405	74.27
שטח פרטי פתוח	16,167	13.58
סה"כ	119,028	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,244.61	6.93
מסחר ותעסוקה	96,183.71	80.84
שטח פרטי פתוח	14,555.25	12.23
סה"כ	118,983.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	משרדים ומסחר לסוגיו ושימושי תעסוקה א': תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מכוני מחקר ומעבדות רפואיות, מכוני העתקה, אולמות תצוגה וכדומה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח זה נועד לנטיעות וגינון. יותרו עבודות פיתוח לייצוב הקרקע, גינון ופיתוח נופי, תותר הקמת מתקני משחק, נופש ונופש פעיל ומתקני הצללה, יותרו דרכי גישה, רמפות ומתקני כניסה ויציאה תת קרקעיים מחניונים, תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות, יותרו מתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 33	50	76000	30000	15000	31000	119886	100	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	(1) 33	50	35000	10000	5000	20000	119886	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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:

בכל גבול התכנית מרתפים תת קרקעיים יבנו בגבולות המגרש
יותר ניווד זכויות בהיקף של עד 10% בין שימושים בכפוף לעמידה בתקן החנייה



הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא כולל מערכות טכניות על הגג.

(2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע. במרווח שבין קו בנין צפוני ודרך 75 תותר חניה בלבד ללא כל בניה..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ב. הגשת תכנון מפורט של החניה, דרך הגישה אליה ואופן התחברותה לדרכים קיימות, לאישור מנהל הנדסה בעירית נוף הגליל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. איכות אוויר: כחלק מהיתר הבניה יש להגיש תכנית אוורור של החניונים שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי האוכל ומערכות החירום, לאישור אגף קיימות ואיכות הסביבה בעירית נוף הגליל.</p> <p>ב. הגשת חוות דעת אקוסטית לאגף קיימות ואיכות הסביבה בעירית נוף הגליל. חוות הדעת תכלול: הערכה לגבי מפלסי הרעש הצפויים, התייחסות לחריגות הרעש הצפויות בשטח הפרויקט, התייחסות לכל מקורות הרעש המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים, הצעה לפתרונות הנדרשים למניעת מטרדי רעש בתהליך הקמת הפרויקט.</p> <p>ג. זיהום קרקע:</p> <p>1. תנאי לביצוע כל פעולה בשטח המגרש לתחילת עבודות והריסה יהיה השלמת סקר היסטורי ותוכנית דיגום ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה, וכן ככל שיידרש טיפול בקרקע עד לקבלת אישור מטעם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. לעת הוצאת היתר בניה, יש לבחון את נושא הניקוז (השהייה/חלחול) בהקשר לזיהום הקרקע וגזי הקרקע ולהציג פתרון בהתאם.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה פינוי ושיקום הקרקע בהתאם לצורך ואישור המשרד להגנת הסביבה שהקרקע טופלה כנדרש וניתן לבנות עליה. היתר הבניה יאושר בכפוף אך ורק לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה הן עבור תוכנית מיגון המבנים והן לאחר קבלת אישור רשמי מהמשרד להגנת הסביבה כי שיקום הקרקע הסתיים וכי אין דרישות נוספות לשיקום קרקע.</p> <p>ד. מניעת מפגעים סביבתיים מאתר הבניה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה חפירה הוא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי החפירה ועודפי העפר וקבלת אישור עליהם מהאגף לקיימות ולאיכות הסביבה בעירית נוף הגליל.</p> <p>2. תאום אופן איסוף ופינוי האשפה מהשטח עם אגף התברואה בעירית נוף הגליל וקביעת התכנון המפורט לני"ל, לרבות תכנון מיקום וגודל מתקני איסוף האשפה והמחזור.</p> <p>ה. היתר הבניה יפוצל לשני שלבים - היתר הריסה והיתר בניה.</p> <p>1. עם קבלת היתר הריסה יש לפנות את מוקדי הזיהום באמצעות חפירה ופינוי בכפוף לאישור מנהל שיתקבל מראש ולהעביר דוח מסכם בנושא למשרד להגנת הסביבה. כל פעולות השיקום יבוצעו בהתאם להנחיות</p>	<p>6.3</p>

	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש להעביר תוכנית מיגון מבנים לאישור המשרד להגנת הסביבה אשר תעמוד בדרישות ו להנחיות בנושא.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס העץ, ככל שידרש. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח. 5. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. 6. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות. 	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p>	<p>6.5 שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערך הבינוי המוצע יכלול שימור החזית המזרחית של מפעל "תעשיות רכב" וחלק מנפח המודול הצפוני, וישלבם במתחם כמפורט בנספח הבינוי. 2. לא יותרו שינויים באלמנטים לשימור המרכיבים את החזית המזרחית למעט פתחים הנדרשים לתפקוד המתחם כחזית מסחרית ופעילה גם כלפי מזרח (דרך אריאל שרון) בחמשת המודולים הצפוניים בלבד בהתאם למפורט בנספח הבינוי. כל מודול מורכב מ 10 פריקסטים - על כן יותרו פתחים ע"י הסרה של פריקסטים שלמים בשורה התחתונה בלבד - עד 60% בכל מודול, כך שאלמנט הבטון העליון יותר שלם. 3. כדי לאפשר חווית החזית לשימור כמכלול שלם יקבע מרווח שלא יפחת מ- 1.0 מטר ממישור הפריקסט החיצוני של החזית לשימור למישור המבנה המוצע. 4. במרחב השימור ימוקם מערך תצוגה והמחשה של המורשת התעשייתית וההיסטורית של מפעל תעשיות רכב. 5. תנאים למתן היתר בניה: <p>- השלמת תיק תיעוד מקדים בהתאם להנחיות נספח השימור התקף (תכנית מס' 212-0137604 תכנית מתאר כוללנית נצרת עילית, נספח שימור - נספח מס' 13).</p> <p>- אישור תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד ייערך על ידי אדריכל מומחה לשימור.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. תיאסר הקמת תוספות בנייה כגון הצללות וסגירות חורף על גבי החזית לשימור. 7. בסמוך לחזית יוצב שלט כדוגמת השלט הקיים "תעשיות רכב בע"מ" וכן שלטי הסבר על תולדות מפעל הרכב וסיפורו. <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p>6.6</p>

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ'
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'
5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו - 20 מ'
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35 מ'
7. כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'
8. כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'
9. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
10. ארון רשת - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'
11. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ'

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.

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

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.

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.

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



תכנון זמין
מונה תדפיס 37



תכנון זמין
מונה תדפיס 37



תכנון זמין
מונה תדפיס 37

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. ביוב: 1. תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת ביוב פעילה בישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מפורטת המאושרת לביצוע ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. לא יינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו, אלא לאחר הקמת מערכת הביוב בתחום שכונת גבעת הארמון אליה מתוכנן לחבר את שפכי התוכנית ומחוץ לשכונה עד לחיבור למט"ש אזורי המפיק קולחין באיכות המתאימה להשקייה ללא מגבלות. מערכת הביוב כנ"ל תבוצע בהתאם לתוכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3. לא יינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו, אלא לאחר השלמת העבודות להקמת או לשדרוג מתקן טיפול בשפכים אזורי אליו מתוכנן לחבר את שפכי המתחם, לאיכות להשקיה ללא מגבלות בהתאם לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים, התש"ע-2010). ב. ניקוז: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ג. מים: 1. אספקת מי השתייה תהיה ממערכת אספקת מי השתייה של הישוב. החיבור למערכת יהיה בתאים ובאישור משרד הבריאות, מהנדס הוועדה המקומית ותאגיד המים וביוב האזורי. ד. תברואה: 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ולאחר סילוק פסולת המאושר על פי כל דין. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	
<p>א. בניינים המיועדים להריסה, ייהרסו במועד וכחלק מתנאי להיתר הבנייה והפיתוח. ב. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / גדר.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>על כל עבודה בשינוי גג האסבסט יש לפעול על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 ותוך עמידה בהנחיות המשרד להגנה על הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט/צמנט במבנים 2011.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	

6.12	שילוט וסימון
	מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.



6.13	
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.14	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי לקבלת טופס אכלוס הינו השלמת דרך גישה נוספת מכיוון דרום.

6.15	חיזוק מבנים, תמא/ 38 סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור
	היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

6.16	דרכים
	בתחום דרך ראשית לא תבוצע כל עבודה, תכנון, פיתוח ובנייה אלא לאחר תיאום הנדסי ואישור נתיבי ישראל או הרשות המוסמכת. לא יותרו עבודות אשר עלולות לפגוע בתפקוד הדרך ובטיחות הנוסעים בה. לא יתאפשר חיבור המתחם ישירות לכביש 75.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים, של אגפים שלמים וכפי שיוגדר בהיתרי הבנייה. כל בקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית בקני"מ 1:100 כנספח להיתר.	במידה ותבוצע בנייה בשלבים יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב כולל השטח הצמוד לבניין בכל שלב. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק

