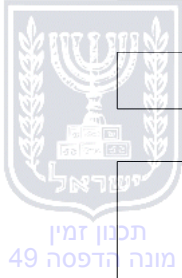


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0682054

מסוף נהר הירדן 2018 - ג/24756



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2021

לאשר את התוכנית

23/02/2022

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

1. שינוי יעוד קרקע למסוף גבול ע"י שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי עם הנחיות מיוחדות ושינוי יעוד משטח מבני עזר ומחסנים לשטח מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי עם הנחיות מיוחדות
2. תוספת זכויות בניה, הגדלת תכנית ושינוי גובה מבנים.
3. השינויים בשטח יעודי הקרקע הם כתוצאה מקדסטר שאושר במפ"י
4. התכנית מצמצמת את הרצועה לתכנון של מסילת הברזל מ- 240 מטר ל- 173 מטר, צמצום של 67 מטר מדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

24756/ג - 2018	מסוף נהר הירדן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
----------------	----------------	-----------	----------------------------

202-0682054		מספר התכנית	
-------------	--	-------------	--

174.258 דונם			1.2 שטח התכנית
--------------	--	--	----------------

תכנית מתאר מקומית		סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
-------------------	--	------------	------------------

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

ל"ר	לפי סעיף בחוק
-----	---------------

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
---	------------------

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

254140 קואורדינאטה X

711170 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מסוף נהר הירדן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22985	לא מוסדר	חלק	20-21, 23	22, 25

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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
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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
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
05/02/2006		1600	5490	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14358 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/14358
27/11/1997		758	4592	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8414 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/8414
18/08/2011		6117	6283	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית עמק/מק/21 בתחומה של תכנית זו	החלפה	עמק/מק/21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סייסימי	מנחה		51	19/10/2021	עמוס שירן	19/10/2021	נספח נלווה במעמד מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		2	19/02/2019	משה לנר	13: 50 10/06/2019	נספח עצים-הוראות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	19/02/2019	משה לנר	13: 51 10/06/2019	נספח עצים-טבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		9	19/02/2019	משה לנר	13: 51 10/06/2019	נספח עצים-תמונות	לא
תשתיות	מנחה		4	09/01/2022	לאוניד צ'רנובלסקי	20: 32 09/01/2022	מים וביוב-פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	13/01/2021	אבישי טאוב	12: 35 13/01/2021	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		10/12/2020	משה לנר	14: 27 10/12/2020	נספח עצים בוגרים	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	07/11/2021	לאוניד צ'רנובלסקי	21: 46 07/11/2021	נספח ביוב מתוכנן	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	07/11/2021	לאוניד צ'רנובלסקי	21: 45 07/11/2021	נספח ביוב קיים	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	07/11/2021	לאוניד צ'רנובלסקי	21: 48 07/11/2021	נספח מים מתוכנן	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	07/11/2021	לאוניד צ'רנובלסקי	21: 47 07/11/2021	נספח מים קיים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/12/2019	אבישי טאוב	10: 08 08/12/2020	מצב מאושר	לא

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רשות שדות התעופה	פתח תקוה	(1)		03-9758306	03-9758332	avibe@iaa.gov.il
קיבוץ	פרטי	מעוז חיים		קיבוץ מעוז חיים שטורמן	מעוז חיים	(2)		04-6064566	04-6064666	maozhaim@maozhaim.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 137 נתב"ג 70100.

(2) כתובת: קיבוץ מעוז חיים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רשות שדות התעופה	פתח תקוה	(1)		03-9758306	03-9758332	avibe@iaa.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 137 נתב"ג 70100.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	קיבוץ	מעוז חיים		קיבוץ מעוז חיים שטורמן	מעוז חיים	(1)		04-6064566	04-6064666	maozhaim@maozhaim.org

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

(1) כתובת: קיבוץ מעוז חיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר(1987) בע"מ	נתניה	הבונים (1)	22	09-8653065	09-8650086	yarivc@ofek-air.com
אדריכל נוף	יועץ	משה לנר	80669	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2		04-8577441	office@laner-arc.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ	לאוניד צ'רנובלסקי	17192	צל-יועץ הנדסי	מוצא עלית	(2)		02-5322333	02-5322333	tsel@netvision.net.il
מהנדס	יועץ	עמוס שירן		עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם) מושבה)		072-2506100	077-4701772	office@amos-hiran.co.il

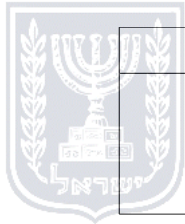
(1) כתובת : א.ת. פולג.

(2) כתובת : ארזה 13/6, מוצא עלית.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מכון זמין
מונה הדפסה 49

מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי עם הנחיות מיוחדות	ישמש למסוף גבול נהר הירדן עבור נוסעים ומטענים

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 קרקע עבור מסוף גבול נהר הירדן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מכון זמין
מונה הדפסה 49

1. שינוי יעוד קרקע

2. תוספת זכויות בניה

3. קביעת שימושים והוראות בניה

4. התכנית מצמצמת את הרצועה לתכנון של מסילת הברזל מ- 240 מטר ל- 173 מטר, צמצום של 67 מטר מדרום.



מכון זמין
מונה הדפסה 49

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	210
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	402,401
דרך מוצעת	831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	831
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	402,401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	210
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	831
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	402,401
הנחיות מיוחדות	מסחר	210
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	401
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני עזר ומחסנים	103,417	59.35
מסחר	26,962	15.47
שטח מבני ציבור-טרמינל	42,034	24.12
שצ"פ	1,845	1.06
סה"כ	174,258	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,841.6	1.06
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	170,912.92	98.08
מסחר	1,501	0.86
סה"כ	174,255.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>שרותי מזון, מסחר, שרותים טכניים, לשטח זה תוגש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר הרמת מחסנים וסככות נפרדים ללא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. חצרות שרות תיהיינה סגורות ומוקפות בקיר. מתקני האשפה יהיו סגורים ובנויים. חזית הבניה תשולב במעברים מקורים ובשטחי גינון</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.2.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי עם הנחיות מיוחדות ישמש למסוף גבול נהר הירדן. תא שטח 401 ישמש למסוף נסעים. תותר בו הקמה והשימושים הנדרשים למסוף נוסעים על כל מתקניו ושרותיו. יותר בתא שטח 401 הקמת הטרמינל עצמו ושימושים ציבוריים שונים כגון: מבנים לבדיקת נוסעים ורכבים, למשרדים ולשרותים מסחריים, מזנונים, מסעדות, שירותים אישיים, שירותים פיננסיים, סוכנויות נסיעות, חנויות לשרות לנוסע, סוכנויות חברת הסעות, השכרת רכב, תחנת אוטובוסים ומוניות, חניונים וכן כל תכלית אחרת הקשורה לשרות המשתמשים בתחבורה ציבורית.</p> <p>תא שטח 402 ישמש למסוף מטענים ותותר בו הקמת מבנים ושימוש לשטחי איחסון תנועה וחניה לצורך הפעלת מסוף המטענים הכולל: מבנים לבידוק מטענים, חדרי המתנה, מתקני אחזקה ושינוע, מבנים לפריקה וטעינה, משרדים, מחסנים, חדרי קירור, שרותי יצוא ויבוא, פיצול והאחדת מטענים, משרדי סוכנויות, חברות הובלה, שירותים פיננסיים וכל תכלית אחרת הקשורה לטיפול במטענים ותפעול של מעבר סחורות וחומ"ס תוך כדי שמירה על מדיניות מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים של המשרד להגנת הסביבה..</p> <p>הקמת מתקני תשתית ושירותים הנדסיים הנדרשים לצורך הפעלת המסוף כגון: חניות, אנטנות, מתקני חשמל, תאורה, מאגרי מים, תחנת סניקה, מתקני ניקוז, מתקני תקשורת, גדרות, שערים וכו'.</p> <p>מימושם של השימושים הנלווים יתאפשר רק מתוקף הפעלתו של המסוף ורק כשימוש נלווה לייעודו העיקרי של המקום כמסוף נוסעים ו/או מטענים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>שינוע ואחסנת חומרים מסוכנים תתאפשר בתא שטח 402 בלבד - במסוף המטענים ויבוצעו בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה ובתיאום איתו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>על הגגות להישאר פנויים על מנת לאפשר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים. במסגרת הוצאת היתרי הבנייה תיתן הוועדה המקומית הנחיות להתאמת הגגות כך שתתאפשר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים באופן מיטבי ותוודא שהקונסטרוקציה מסוגלת לשאת את המתקנים</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב, חניות, תותר הקמת מצללות, מעבר עבודות תשתית, פיתוח</p>

4.3	דרך מוצעת
	וגינן.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
0	0	0	0	1	4.5			1841	831	דרך מוצעת	דרך מוצעת
5	0	0	0	3	50			32889	401	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
5	0	0	0	3	20			138023	402	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
5	3	3	3	2	35			1500	210	מסחר	מסחר

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:

יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות וועדה מקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למצללות.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן). 3731/0 "מח'אצית אל-ברדקאני" י"פ: 1091 עמ' 1491 מיום: 18/05/1964 : 3728/0 "חצבים", ח' " (דרום)" י"פ: 4539 עמ" 4347 מיום: 03/07/1997 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, 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>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>כל שינוי בחומרים המסוכנים העוברים במסוף חייב אישור המשרד להגנת הסביבה. זאת על מנת לוודא שאין צורך במרחקי הפרדה ו/או הגנות אחרות לציבור הנוסעים העוברים במקום.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה 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 יינתן 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'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p>



חשמל	6.5
<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> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה ממקורות. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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>ביו:</p>	

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של המסוף, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סקר סייסמי</p> <p>א. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>ב. תחום התכנית ממוקם באזור החשוד בהגברות שתית חריגות, ולכן יש לחשב את מקדמי תגובת האתר על פי תקן ישראלי 413, תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה בהתחשב בסיכון מהגברת שתית חריגה. בהתאם לת"י 413 העדכני סעיף 202.2, להלן ההנחיות לחישוב מקדמי תגובת האתר בהתחשבות בסיכון מהגברת שתית חריגה:</p> <p>מבנים מדרגת חשיבות ב' ו ג' : במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע A,B,C,D - לצורך חישוב מקדמי תגובת האתר בהתאם לטבלה 2 ו 3, יש לסווג מחדש את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 (לדוגמה, סוג קרקע C יוגדר כסוג קרקע D). במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע E יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי. ההנחיות לבצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<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>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח עבור כל תא שטח המציג את סכמת הבינוי והשתלבות הבינוי בסביבה. התכנית תכלול סכמת תנועה וחניה, אזורי גינון ונטיעות, מיקום המצללות, גדרות, פחי אשפה וכו'.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בינוי מפורטות הכוללת עיצוב אדריכלי, חומרי גמר, גוונים ופרטי בניה אופייניים עבור הבינוי והפיתוח כולל, הגדרות, ההצללות, התאורה, פרוט הגינון,</p>	<p>6.11</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>נטיעות עצים וכד'.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לכל עבודות הפיתוח והבניה יהיה עמידה בדרישות עפ"י דוח בדיקות הקרקע שערך יועץ הביסוס, כמו כן ביצוע עבודות עפר, הפיתוח והבניה בשטח התכנית, ילווה בבדיקות ופיקוח של יועץ ביסוס.</p> <p>4. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה</p> <p>5. תנאי לאכלוס מבנים חדשים - השלמת עבודות תשתית מים וביוב במתחם, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p> <p>6. תנאי לאכלוס מבנים חדשים - השלמת עבודות שדרוג תחנת השאיבה לשפכים, כולל הוספת מיכל איגום לשפכים בחירום.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דרכים	6.12
<p>הוראות והנחיות לדרך ראשית:</p> <p>- קו הבניין בדרך ראשית מס' 71 הוא 25-50 מטר מציר הדרך עבור יעוד הקרקע " מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי" ו " הנחיות מיוחדות".</p> <p>- קו הבניין בדרך ראשית מס' 71 הוא 25 מטר מציר הדרך (0 משפת הדרך) בהתחברות שלוש דרכים מקומיות.</p> <p>- רצועת התכנון של מסילת הברזל מהחלק הצפוני לתכנית זו הוא 173 מטר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

צמצום מגבלות	6.13
<p>התכנית מצמצמת את הרצועה לתכנון של מסילת הברזל מ- 240 מטר ל- 173 מטר, צמצום של 67 מטר מדרום.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<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. ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

15 שנה ממועד אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49