

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0920652

לבון - מתחם למבני ציבור אזוריים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבצעת הסדרה ושיפור של מתחם ביה"ס היסודי אזורי בלבון, בו מותרים שימושים למבני ציבור אזוריים, בהם מוסדות חינוך ותרבות ספורט וקהילה.
בעת זו של קידום תכנון ופיתוח אולם ספורט אזורי במתחם נמצא כי הזכויות והמגבלות בתכנית המאושרת אינם מאפשרות בניית אולם ספורט תיקני בהתאם להנחיות של משרד התרבות והספורט.

מטרת התכנית היא שינוי הוראות בינוי ועיצוב וכן שינוי גובה המבנה ומספר הקומות, בהתאם לטופוגרפיה הקיימת בשטח, המאלצת בניית קומת עמודים / קומה תחתונה ע"מ להימנע בעבודות עפר ועל מנת לאפשר גישה ישירה לאולם דרך הציר המרכזי של מתחם ביה"ס (ציר בו מתקיימת רב הפעילות של ביה"ס) ועל מנת לאפשר את קיומו ופעילותו של האולם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

התכנית מעדכנת מרכיבי תוכן בבניה - גובה מבנים, מספר קומות והוראות עיצוב אדריכלי כך שיתאימו לצרכי הקמת אולם ספורט איזורי.

- עיקרי השינויים המבוקשים במסגרת התכנית.
- מס' הקומות: 4 קומות (תוספת 2 קומות).
- גובה המבנה - 20 מ' (הוספת 10 מ').
- הוספת אפשרות של בניית גגות משופעים במתחם.

בתכנון המוצע הוקפד כי השינויים המבוקשים תואמים לאופי הסביבה הקרובה והבנייה בישוב. כמו כן הובטח כי בשינויים אלה לא תיווצר הסתרה למגרשי מגורים הקיימת מזרחית למתחם הממוקמים בגובה של כ- 25 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר במבנה אולם הספורט. דהיינו, אין בשינויים אלה כדי להוות הסתרה לשורת מגרשי המגורים.

השינוי המוצע נכלל במתחם מסויים בתחום מגרש 1275 המסומן בסימון הנחיות בלבד ורק בו מוצעים השינויים מספר קומות, שינוי גובה מבנה שינוי סוג הגג. כל יתרת המבנים במגרש יהיו בהתאם לזכויות המאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

לבון - מתחם למבני ציבור אזוריים

מספר התכנית 205-0920652

1.2 שטח התכנית 33.865 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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	משגב
קואורדינאטה X	226900
קואורדינאטה Y	761100

1.5.2 תיאור מקום

אזור הכניסה לישוב לבון
מגרש 1275

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לבון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1275		לבון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18810	מוסדר	חלק	65	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2015	2029	7168	כל הוראות תכנית ג/21495 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול.	שינוי	ג/21495



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון רוהטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 41 18/08/2021	באסל חאמד	12/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 17 29/12/2020	דורון רוהטין	16/11/2020	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז משגב	רקפת	(1)		04-9902303	04-9902315	tomermisgav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז משגב	רקפת	(1)		04-9902303	04-9902315	tomermisgav.org.il

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מוא"ז משגב	רקפת	(1)		04-9902303	04-9902315	tomermisgav.org.il

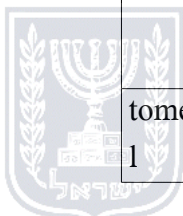
(1) כתובת: ד.נ. משגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902215		doron@yaad-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	באסל חאמד	28280950	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9902215		basel@yaad-arc.co.il
	מודד	בוריס טאובין	1294		רקפת	(2)		04-9800323		atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת : המייסדים 1.

(2) כתובת : ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הוראות בינוי ועיצוב ותוספת קומות וגובה, לצורך התאמת דרישות תכנוניות לאולם ספורט תקני בחלק ממתחם למבני הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 קומות, כך שסה"כ מס' הקומות יסתכם ב-4 קומות.

2. שינוי גובה המבנה ל-20 מ' במקום 10 מ'.

3. תוספת הוראות בינוי המאפשרת בניית גגות משופעים בנוסף על הגגות השטוחים.

כל השינויים הנ"ל נכללים במתחם המוגדר כהנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע, המהווה חלק ממגרש 1275 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, המשמש למתחם ביה"ס יסודי אזורי של משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

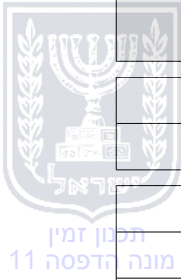
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1275

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	1275
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1275
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	1275

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	33,868.14	100
סה"כ	33,868.14	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	33,868.14	100
סה"כ	33,868.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך: מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר.</p> <p>ב. מבנים לתרבות ופנאי: מועדון למבוגרים ו/או נוער, ספרייה, בית כנסת, מרכז יום לקשישים, מרכז קהילתי, אולם כינוסים והרצאות וכד'.</p> <p>ג. מבני מרפאה בתחומי הרפואה השונים, מתקני עזר לשרותים הנ"ל ומעבדה לצרכים רפואיים.</p> <p>ד. מתקני ספורט פתוחים ומקורים.</p> <p>ה. שטחי גינון, מתקני משחק וחורשות.</p> <p>ו. שבילים להולכי רגל ואופניים ודרכי גישה, תאורה וריהוט רחוב.</p> <p>ז. מתקני עזר ומחסנים המשרתים את השימושים המותרים.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ט. מיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>י. סככות צל, תחנות הסעה, חניה ורחבת היסעים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>ב. יותרו גגות שטוחים ומשופעים. התכנון יכלול התייחסות לגג כחזית חמישית והסתרת מתקנים טכניים בתוך מסתור המשולב בעיצוב המבנים.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אוויר, צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p> <p>ד. תותר חלוקת משנה במגרש, בתנאי עמידה בגודל מגרש מינימלי ובמתן פתרון גישה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. באזורים הכלולים בתחום 15 מ' מקו ההעתק לא תותר כל בניה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>במקטע המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע מיועד להקמת אולם ספורט. במקטע זה תותר בניית גג משופע בנוסף לגגות שטוחים. במקטע זה תותר בניה של 4 קומות ובגובה של עד 20 מ' - ימדד במפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ובכל מקרה גובהו המקסימלי האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 555 מ'.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל תא השטח, בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, מפלסים סופיים בשטחים הציבוריים ומגרשי המגורים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, לפי הענין.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
(3) 20	(3) 5	(3) 5	(3) 5	(2) 2	(2) 10	40	(1) 40	(1) 13539			2369	11170	1000	1275	מבנים ומוסדות ציבור

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:

תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח המותר נקבע עפ"י השטח הקטן מביניהם..

(2) במקטע המסומן כהנחיות מיוחדות תתאפשר בניה של עד 4 קומות ועד 20 מ', בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2, בשאר שטח המתחם ההוראות הם בהתאם לטבלה 5. גובה הבניין יימדד בצורה אנכית ממפלס הקומה התחתונה לחלקו הגבוה ביותר של המבנה. המדידה של גובה המבנה תתבצע בכל חתך וחתך של המבנה, ובתנאי שמירה על חתך של 2 קומות (למעט באזור המדרגות הפנימיות של המבנה) למעט מקרים חריגים המכתיבים הגבהת חלק ממבנה כגון: ארובת אורור, מתקן לשימוש באנרגיית רוח וכד' באישור ועדה מקומית..

(3) הועדה המקומית רשאית לאשר בניה על קו אפס בצמידות לדרכים ולשטחים ציבוריים אחרים בלבד. כל יתרת קווי בניה יהיו ע"פ הוראות התכנית..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>כל הוראות תכנית ג/21495 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>6.1.1 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6.1.2 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>6.1.3 עמדות האשפה והמיחזור ירוכזו בתחום הרחוב ו/או השטח הציבורי הפתוח בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>6.1.4 פסולת מוצקה תפונה לא.ס.פ. אבליים או לכל אתר מוסדר איתו תתקשר הרשות המקומית או לאתר מוסדר ומאושר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. פסולת מופרדת במקור תפונה לאתרי מיחזור או איסוף למיחזור מוסדרים ומאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה עליהם תורה הרשות המקומית.</p> <p>6.1.5 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום נאות לפחי האשפה שיסומן בהיתר.</p> <p>6.1.6 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>6.1.7 תכנית התאורה המפורטת, בדגש על היקף הישוב ודרכי הגישה, ככל שתהיה, תועבר להתייחסות רשות הטבע והגנים.</p> <p>6.1.8 יוזם התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית ולבחינת רשות הטבע והגנים כחלק מתכנית הפיתוח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>6.2.1 : א. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6.2.2 : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6.2.3 : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 דרכים וחניות</p> <p>6.3.1 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בשלב התכנוני, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>6.3.2 החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>



6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4.2 תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הועדה המקומית לחברת החשמל לישראל ובהסכמת שני הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת קרקעית).

6.4.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תא"מ על עמוד).

תייל מבודד צמוד למבנה.

2 מ'

0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: -20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו-35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

6.4.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.4.5 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.5	חשמל
	<p>6.4.6 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>6.4.7 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.</p> <p>6.4.8 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.6	עתיקות
	<p>6.5.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>6.5.2 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.5.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.5.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.7	תקשורת
	<p>6.6.1 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 לא תותר התקנת אנטנות סלולריות בתחום התכנית.</p> <p>6.6.3 כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת קרקעיות, מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל חיבור למבנים, לפי דרישות הגופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית על לפי הנחיתו ועל פי ההנחיות של חברות התקשורת (טלפון וטל"כ) בבעלות הזיכיון באזור.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתרי בניה למבנים ומוסדות ציבור ומבני תעסוקה ולמבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.9	סקר סייסמי
	<p>תנאי למתן היתר בניה לכל המבנים, בתחום 200 מ' מקו ההעתק, יהיה הגשת חו"ד מנומקת בתחום הביסוס, המסתמכת על הדו"ח הגיאולוגי המצורף למסמכי התכנית.</p>

6.10 פיקוד העורף	6.10
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.11 פיתוח סביבתי	6.11
<p>6.10.1 בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנון מפורט אשר יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הוועדה המקומית. התכנון יעשה בהתאם להנחיות נספח הנוף.</p> <p>6.10.2 ייצוב מדרונות מילוי יעשה על ידי מיתון שיפועים ל-2.5:1 מינימום, או באמצעים קשיחים (דוגמת: מסלעות, קרקע משורינת), ושיקום צמחי מלא ממיני החורש הטבעי האופייני לאזור.</p> <p>6.10.3 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי:</p> <p>א. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, 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>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. מרזבים ומערכות ניקוז לא יחוברו למערכת הביוב. יש להבטיח, שבמקרה ויווצרו שפכים מזהמים באזור התעסוקה הקיים, הם ייקלטו במערכת סניטרית נפרדת ממערכת הניקוז.</p>	

6.12 שרותי כבאות	6.12
תנאי להיתר בניה למבני ציבור, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

6.13 חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה 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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/21495 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבוע בה.	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/21495 ועל כן היא כפופה לשלבויות הקבוע בה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11