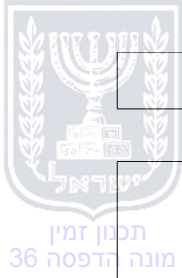


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0866137

תחמ"ש נוף הגליל



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 212-0866137
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 02/09/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תחנת משנה נוף הגליל, ממוקמת לצד שד' מעלה יצחק, מצמוד לבית העלמין נוף הגליל ומול אזור תעשייה ג'. מאפשרת הספקת חשמל לאזור נרחב לצרכי צריכה שונים, כגון מגורים, תעסוקה, תעשייה ושאר צרכי הסביבה. זכויות הבנייה לתחנה זו אינן מפורטות בתכנית ההיסטורית ואינן מאפשרות החלפת ציוד ישן בתחנה לצרכים העדכניים.

מטרת התכנית הינה, לקבוע זכויות בנייה בתחנת משנה נוף הגליל (תחמ"ש), שיאפשרו את תפעולה התקין, החלפת ציוד והתאמתו.

במצב הקיים יש צורך ב 683 מ"ר בלבד. תכנית זו מאפשרת 1000 מ"ר, נוספו עוד 317 מ"ר בתב"ע זו, על מנת שלא תדרש תב"ע חדשה בשביל תוספות בינוי לתחזוקה שוטפת, שאינה ידועה מראש. במקרה של בינוי תחנה חדשה או מבנה שישפיע על הסביבה באופן ויזואלי, תדרש הכנת תב"ע חדשה הכוללת תכנית בינוי מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחמ"ש נוף הגליל
שטח התכנית	מספר התכנית	212-0866137
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	231883
קואורדינאטה Y	735161

1.5.2 תיאור מקום

תחנת משנה נוף הגליל, ממוקמת לצד שדי מעלה יצחק, מצמוד לבית העלמין נוף הגליל. מול אזור תעשייה ג'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מעלה יצחק	נוף הגליל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17533	מוסדר	חלק		41, 44, 47

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/56. הוראות תכנית תתל/56 תחולנה על תכנית זו.	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
02/09/1971		1753	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/2475 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/2475

הערה לטבלה:

תת"ל 104 - כפיפות, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 104. הוראות תת"ל 104 תחולנה על תכנית 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			אלון אשקול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלון אשקול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	09: 07 18/04/2021	אלון אשקול	18/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי	13: 33 17/12/2020	אלון אשקול	09/12/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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, חברה תאגיד ממשלתי		חברת חשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1	04-8183546	04-8183573	up3ba@iec. co.il

1.8.2 יזם**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	אלון אשקול	47207	Conatus design Ltd	תל אביב- יפו	אבן גבירול	68	077-2103947		Alon.eshkol @conatusdesi gn.com
מודד מוסמך	מודד	בשיר עבדאלראזק	554	בשיר עבדאלראזק בע"מ	נצרת	דרך עפולה		04-6573174	04-6570968	basheer@bas heer.co.il

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.



תכנית זמין
מונה הדפסה 36

מונח	הגדרת מונח
פורטל	עמודי כניסת מתח עליון לתחנת המשנה
תחמ"ש	תחנת משנה לחשמל - מתקן הנדסי, להורדת מתח עליון למתח גבוה.

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**

הסדרת זכויות בניה לתחמ"ש נוף הגליל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זמין
מונה הדפסה 36

2.2.1 קביעת השימושים המותרים בשטח למיתקן הנדסי.

2.2.2 פירוט זכויות ומגבלות הבנייה, בשטח למיתקן הנדסי.

2.2.4 עידכון הנחיות הסביבתיות, בהתאם לנדרש כיום.

2.2.5 קביעת קווי בניין.

2.2.6 שינוי ייעוד ממתקן הנדסי לבית קברות.

2.2.7 שינוי ייעוד ממתקן הנדסי לדרך מוצעת.

2.2.8 שינוי ייעוד מדרך מוצעת למתקן הנדסי.



תכנית זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	101
דרך מוצעת	301
בית קברות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	101
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	101
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	101
שטח להשלמה	בית קברות	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	80	0.40
תחנת משנה	19,846	99.60
סה"כ	19,926	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	497.45	2.50
דרך מוצעת	50.48	0.25
מתקנים הנדסיים	19,377.73	97.25
סה"כ	19,925.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת משנה של חברת חשמל. באזור זה תותר הקמה ותיפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, משרדים ובתי מלאכה לשימוש התחמ"ש, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, שטחי איחסון, ביתן לשומר וכן כל מיתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין בתחום קווי הבניין תותר העברת תשתיות, על ותת קרקעיות באישור חברת חשמל.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מותרת תנועה להולכי רגל וכלי רכב, מדרכות וחניה ציבורית, נטיעות לגינון, ריהוט רחוב, תעלות ניקוז, ביוב ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה הבנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3	בית קברות
4.3.1	שימושים
	תכנון מתארי בלבד, תכנון מפורט, ככל ויידרש, יוסדר בהמשך.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
5	5	5	5	2	12	85	1000				1000	19378	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן התר 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.

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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן:

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 מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

בתיאום עם חברת חשמל - כבלי חשמל מתח עליון

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

חשמל	6.1
<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 ייכלל 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>	



איכות הסביבה סימון בתשריט : בלוק תחנת השנאה	6.2
<p>הנחיות סביבתיות לתחמ"ש והתשתיות הנילוות</p> <p>6.2.1 - שדות אלקטרומגנטיים</p> <p>- עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני התחמ"ש ומקווי החשמל שיתחברו אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.</p> <p>- חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה לישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).</p> <p>- חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז צפון.</p> <p>- אם יבוצאו שינויים במתקן זה, באופן שיגרום לעלייה ברמות החשיפה לשדה המגנטי מעבר לצפוי מהמתקן, חייבים בהיתרי הקמה והפעלה חדשים.</p> <p>6.2.2 - רעש</p> <p>- מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).</p>	

<p>איכות הסביבה סימון בתשריט : בלוק תחנת השנאה</p>	<p>6.2</p>
<p>- חברת החשמל תבצע מדידות רעש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז צפון. - במידה שמפלסי הרעש שיימדדו יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה. 6.2.3 - תנאי להיתר בניה, הכנת מסמך סביבתי בנושא קרינה ורעש שיאושר ע"י משרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>חניה</p> <p>חניה : 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ג. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ולאתר סילוק פסולת המאושר על פי כל דין. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>פיקוד העורף</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>6.5</p>
<p>שרותי כבאות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה. הינה קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p>	<p>6.6</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש זכויות הבנייה בתכנית זו, יהיו על פי הצרכים שיידרשו במהלך העשורים הקרובים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36