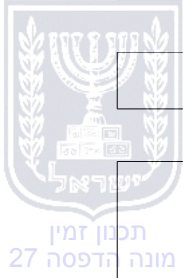


הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0603654

מתחם תעסוקה ומסחר "מול הרים" בנוף הגליל ג/18110/ב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
נוף 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

התכנית חלה על מגרשים 200, 201, 703 (ע"פ תב"ע ג/18110) בגוש 17743 במתחם המסחר והתעסוקה "מול הרים" הממוקם על דרך מנחם אריאב בנוף הגליל.
התכנית מבקשת לחלק את תא שטח 201 (ע"פ תב"ע ג/18110) ל-3 תאי שטח חדשים, להוסיף זכויות בניה, תוספת קומה והסדרת זיקת הנאה להולכי רגל וחניה לאורך רחוב הגלבוע ברחוב המוצע וזיקת הנאה לרכב ליציאת חירום ומתן שירותים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תעסוקה ומסחר "מול הרים" בנוף הגליל ג/18110/

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

ב

212-0603654

מספר התכנית

39,865 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	230091
קואורדינאטה Y	734319

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים מוסדרים ובנויים באזור בעל טופוגרפיה הררית

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	גלבע	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17742	מוסדר	חלק		57, 59, 64
17743	מוסדר	חלק		41

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/18110	701, 201, 200

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/09/2010	34	6135	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18110 ממשיכות לחול.	החלפה	18110 ג/
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספח התחבורה של תכנית ג/18110 מלבד השינויים 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			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן ברודנר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 44 24/03/2021	רמזי קעואר	08/02/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 24 01/03/2021	אורן ברודנר	03/07/2018	1	1: 250	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
חברה	פרטי			ע.ז.י כסלו בע"מ	נוף הגליל	גלבוע	1			zamir@arzgroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע.ז.י כסלו בע"מ	נוף הגליל	גלבוע	1	054-5536576		zamir@arzgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אורן ברודנר	5740511	א.פריאון א. ברודנר אדריכלים ומתכנני ערים	הרצליה	בן גוריון	33	09-7792800	03-5493657	office@prion-arc.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne-tvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יצירת מסגרת תכנונית לתאי השטח החדשים 501 ו 502 ותוספת זכויות לתא שטח 200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. תוספת זכויות בניה של 500 מ"ר לתא שטח 200 ע"פ סעיף 62 א (א) 16.

2. תוספת זכויות בניה של 500 מ"ר לתא שטח 201 ע"פ סעיף 62 א (א) 16.

3. חלוקת תא שטח 201 מתכנית ג/18110 לתאי שטח חדשים: 502,501 ביעוד מסחר ותעסוקה, ו 709 דרך מוצעת לפי סעיף 62 א (א) 1.

4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בין תאי שטח 501 ו 502 ובין השימושים השונים מבלי לשנות את

סך שטחי הבניה ע"פ סעיף 62 א (א) 6.

5. קביעת קוי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) 4.

6. תוספת קומה ע"פ סעיף 62 א (א) 4.

7. קביעת הוראות בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

8. קביעת הוראות בדבר גודל מגרש ע"פ סעיף 62 א (א) 7.

9. קביעת זיקת הנאה והוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	709
מסחר ותעסוקה	502, 501, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה	דרך מוצעת	709
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	502
קו בנין עילי	דרך מאושרת	701
קו בנין עילי	דרך מוצעת	709
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	502, 501, 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,947.88	7.40
מסחר ותעסוקה	36,917.59	92.61
סה"כ	39,865.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,946.23	7.39
דרך מוצעת	541.02	1.36
מסחר ותעסוקה	36,377.89	91.25
סה"כ	39,865.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מרכז מסחרי, יותרו כל שרותי המסחר לרבות מסחר קמעונאי, ממכר מזון, ביגוד, כלי בית, מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, סידקית, שירותים רפואיים, בתי מרקחת, סוכנויות של חברות מסחריות, שרותים פיננסיים ובנקים. תעסוקה - משרדים פרטיים וציבוריים, מרפאות, קוסמטיקה, מעבדות הי-טק, חדרי כושר ומתקני ספורט, אולמות תצוגה לריהוט, רכב ותאורה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות, חדרי שירות שונים על גג המבנים 2. יוצג פתרון תכנוני ועיצובי להסתרת המערכות בגג באופן שלא יצור מפגע אסתטי ואקוסטי. ההוראות להלן יחולו על מגרש 501 בלבד : 3. תותר הקמת חדרים חשמל וחדרי טכניים אחרים בקו מגרש אפס- אחורי וצדדי (צמוד לחלקה 7 זמנית \ ארעית). 4. חדר החשמל הקיים במגרש 501 ישמש גם את מגרש 502. ההוראות להלן יחולו על מגרש 502 בלבד : 5. תינתן זיקת הנאה בתא שטח 502 עבור חניה ומדרכה לציבור (ראה תשריט). זיקת הנאה למעבר רכבים מהכביש החדש 102 לכביש התחתון (ראה תשריט)
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרכים וחניות לכלי רכב ומעבר הולכי רגל. ב. מעבר תשתיות. ג. אזור לאיסוף חומר למיחזור (ע"פ הנחיות המלאכה"ס) ועמדות אשפה. ד. ריהוט רחוב, גינון ונטיעת.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	א. דרכים וחניות לכלי רכב ומעבר הולכי רגל. ב. מעבר תשתיות. ג. אזור לאיסוף חומר למיחזור (ע"פ הנחיות המלאכה"ס) ועמדות אשפה. ד. ריהוט רחוב, גינון ונטיעת.
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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	(1) 7	38	80	200	154	242.5	310	2413	501	משרדים	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)			38				412	1063		501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	(1) 8	38	(3) 80			400	920	6345	502	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)					465.5	2353		502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)					2380	7000		502	משרדים	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)			(4) 14000					502	חניון	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 2	(1) 3	29	60			5200	7735	27665	200	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)			400	1200	700	715		200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)					400	1650		200	משרדים	מסחר ותעסוקה		
								(5) 9700					200	חניון	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:

כל ההערות המפורטות להלן הן חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה.

א. יותר ניוד זכויות בניה (עיקרי ושרות) ממעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך בתנאי שהניוד מתקיים באותו מגרש.

ב. יותר ניוד שטח עיקרי לשירות.

ג. יותר קו בניין אפס לקומות המרתפים בהיקף המגרש.

ד. גובה מבנה מתחת לקומת הכניסה הקובעת:

תא שטח 501 - 12 מטר מתחת למפלס הכניסה הקובעת

תא שטח 502 - 14 מטר מתחת למפלס הכניסה הקובעת

תא שטח 200 - 9 מטר מתחת למפלס הכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך כל הקומות במגרש. מתייחס לכלל השימושים..

(2) לפי תשריט.

(3) מתייחס למסחר ותעסוקה יחד..

(4) שטח שרות משותף למסחר ותעסוקה.

(5) שטח שרות משותף למסחר ותעסוקה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

לא יינתן היתר להקמת בניין, ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ולאחר שימולאו התנאים המפורטים להלן:

א. הבקשה תכלול פירוט עיצוב אדריכלי, פירוט מפלסים, חומרי גמר ופיתוח שטח.

ב. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

ג. שירותים נלווים, לרבות סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה.

ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות תנועה וחניה, פיתוח וחיבור לתשתיות.

ה. תנאי להיתר בניה קבלת אישור פיקוד העורף.

ו. תנאי להיתר בניה קבלת אישור רשות הכבאות.

ז. תנאי להיתר בניה קבלת אישור חברת חשמל.

ח. תנאי להיתר בניה קבלת אישור יועץ נגישות.

ט. תנאי להיתר בניה קבלת אישור תאגיד המים.

י. תיאום עבודות תשתית עם מחלקת ההנדסה של הוועדה המקומית.

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

יא. ביצוע תיאום ואישור התכניות עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

יב. תנאי להיתר בניה אישור אגף התברואה.

יג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

יד. יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה כה. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנון מפורט לדרכים הגובלות במגרש כולל הסדרי התנועה בהן להנחת דעת מהנדס העירייה.

כו. לא יינתן היתר בניה להקמת מבנים בשטח התוכנית ללא עריכת סקר היסטורי על פעילויות בעלות פוטנציאל זיהום שהתקיימו בתחום התוכנית.

הסקר הנ"ל יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם לתוצאות הסקר על משרד הגנת הסביבה להעביר למבקשי הבקשה להיתר את התנאים המפורטים לקבלת היתר.




6.2

חניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה.

2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית/ מפקח התעבורה המחוזי.

3. החניה תהיה על פי תקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

	<p>6.2 חניה</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניונים תת קרקעים לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה לתחם, לאישור מהנדס הוועד המקומית.</p> <p>5. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>כללי: לא יותרו הקמת מפעלים או עסקים אחרים שצורכים שימוש בדלק או חומר בעירה שווה ערך בכמות שעולה על הצריכה השנתית של 100 מ"ק.</p> <p>לכלל השימושים המותרים בתכנית יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. יש להפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש חו"ד אקוסטית סביבתית.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ו. תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה לאישור אגף התברואה ברשות המקומית.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו מערכת מיזוג האוויר, מערכת האיוורור ופליטת מזהמים מחניונים מקורים.</p> <p>ז. בבקשה להיתר יפורטו מערכת מיזוג האוויר, מערכת האיוורור ופליטת מזהמים מחניונים מקורים.</p> <p>ח. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת הקרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p> <p>ט. לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוי בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>י. מי נגר עילי- לשם שימור וניצול מי נגר העילי להעשרת מי התהום יותרו לפחות 15 משטח המגרשים והשצ"פ כשטחים חדירי מים [כגון: גינות, חצץ וכו'] במגמה לאפשר את קליטת מי הנגר העילי וחילחולם לתת הקרקע. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% אם יותקנו במגרש בורות או תעדרות חילחול אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש. בתכנון הדרכים ישולבו רצועות גינון לקליטת מי נגר העליל. ופעל מערכת ניטור איכות מי נגר עילי מהאזורים החשודים כמזוהמים, טרם הפנייתם לאזורי העשרת מי תהום.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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>
6.5	פיתוח תשתית
	<p>א. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמיע את קו החשמל בתוך הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>

מעליות	6.6
תנאי למתן היתר בניה- אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
תקשורת	6.7
מתקני תקשורת מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
פיתוח סביבתי	6.8
א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	
פיתוח תשתית	6.9
א. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו קו לאספקת מים וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו קוי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתוך הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ג. במידת הצורך, העתקת התשתיות והמתקנים בתחום המגרש, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית ובהתאם להסכם הפיתוח.	
פסולת בניין	6.10
א. היתר בניה ינתן לאחר התחיבות הזים לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. ד. גבולות אתר הבניה הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
זיקת הנאה	6.11
1. תרשם זיקת הנאה לחניה ומדרכה ציבורית בקטע מרחוב הגלבע (דרך מס' 101) במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט התכנית. 2. תרשם זיקת הנאה לחניה ומדרכה ציבורית בקטע מרחוב הגלבע (דרך מס' 102) במפלס הקרקע על פי המסומן בתשריט התכנית. 3. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לאורך החזית האחורית, מהמפלס העליון למפלס התחתון, על פי המסומן בתשריט התכנית. 4. השטח המיועד לזיקת הנאה לחניה ומדרכה יפותח כשטח ציבורי.	

6.12	כתב שיפוי
היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית בגין הכנת התכנית וביצועה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	

6.14	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ותירשם תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.</p>	

6.15	
היטל השבחה יחול ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מייד	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27