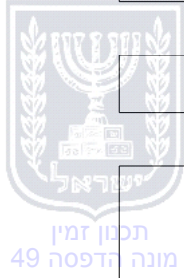


הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0464982

מרכז קרית עמל - שטח למרכז פעילות ישוב משולב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית טבעון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2017

להפקיד את התכנית

06/11/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממקומת במרכז קרית עמל שבקרית טבעון. תכנית טב/ב/34 שאושרה בשנת 1999 ייעדה את מתחם קרית עמל לאזור פעילויות משולב וקבעה כי תוכן תכנית מפורטת לכלל המתחם. על מנת לאפשר רצף תיכנוני הוחלט להרחיב את גבולות המתחם גם לחלקות הסמוכות הצמודות לצמתים.

התכנית קובעת שימושים ותכליות, זכויות בניה ופירוט חניה בכל שטח התכנית. התכנית מציעה מנגנון לעידוד השקעה ופיתוח של המרכז החדש באמצעות תגבור זכויות הבניה בתנאים מסוימים, בהתאמה לגודל מגרש ותוך מתן מענה לכמות חניות ציבוריות הנדרשות לתפקוד המרכז החדש. שיטת המדרגיות של זכויות הבניה מבדילה בין מגרשים שגודלם מתחת ל-1800 מ"ר ומגרשים שמעל לשטח של 1800 מ"ר ובכך מעודדת איחוד מגרשים לטובת תגבור הזכויות.

בתחום התכנית קיימים שני מתחמים לשימור מרקמי, 3 מתחמים לשימור נופי ו-6 מבנים לשימור. לתכנית מצורף נספח שימור שנערך בפורמט של תיעוד מקדים בהתאם לתכולה המפורטת במסמך הנחיות מינהל התכנון ממרץ 2008.



תכנון זמין
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

מרכז קרית עמל - שטח למרכז פעילות ישוב משולב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

306-0464982

מספר התכנית

62.789 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 קרית טבעון

212050 קואורדינאטה X

735222 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז קרית עמל הממוקם דרומית לדרך 75

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
10591	מוסדר	חלק		61, 74, 123-124
11393	מוסדר	חלק	11, 14-16, 54-55, 80-83, 88-92, 115-117, 132	51, 53, 79, 86-87, 125
11394	מוסדר	חלק	21-22	394
11410	מוסדר	חלק	30	1, 26, 28-29

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

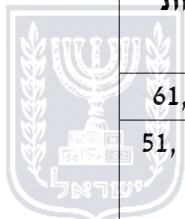
לא רלוונטי

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
13/10/1996	182	4448		ללא שינוי	טב/ 127
22/11/1999	1425	4825	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 34 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 34
12/01/1999	1587	4720	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 162. הוראות תכנית טב/ 162 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 162
06/07/1978	2182	2451	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 2
01/11/2012	690	6491	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 243 / ב. הוראות תכנית טב/ 243 / ב תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	טב/ 243 / ב
13/09/2001	4019	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 99 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 99
28/06/2006	3948	5545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ מק/ 210 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ מק/ 210
06/11/1994	576	4259	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ במ/ 92 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ במ/ 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
שימור	מנחה		130	16/09/2018	ענת אסתרליס שהם	17/09/2018		לא
שימור	מנחה	1: 1000	1	16/09/2018	ענת אסתרליס שהם	17/09/2018	נספח שימור-תשריט	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/10/2018	ערן מבל	17/10/2018		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	18/09/2018	יוסי שטרק	06/09/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	10/01/2017	עמוס דנק	31/01/2017	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 500	1	10/01/2017	עמוס דנק	31/01/2017	נספח מים	לא
מים	מנחה		18	10/01/2017	עמוס דנק	31/01/2017	פרשה טכנית ביוב ומים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	19/03/2018	דוד אלחנתי	20/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/02/2017	ערן מבל	20/02/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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		המועצה המקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9931496		

תכנון זמין
מונה הדפסה 49**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית קרית טבעון	קרית טבעון	ככר בן גוריון	1	04-9931496		

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	ערן מבל		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
מודד	מודד	עמי עטר	710	עמי עטר	חיפה	הגבורים	76	04-8222388		

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855		חיפה	יפה הלל	145	04-8553655		yossi@levysh tark.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705		office@la- nof.co.il
	אדריכל	ענת אסתרליס שהם	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17			libero.arch@ gmail.com
	יועץ תשתיות	עמוס דנק	2179		חיפה	(2)		04-8207944		

(1) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.

(2) כתובת: ת.ד. 3280.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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**

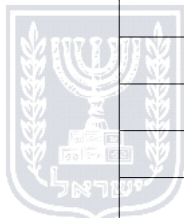
עריכת תכנית עדכנית למרכז "קרית עמל" הכוללת התאמת והוספת יעודים, קביעת תכליות וזכויות בניה והסדרת התנועה והחניה במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הנחיות לבניה ופיתוח מרכז קרית עמל בהתאם להוראות תכנית טב/34.
 ב. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
 ג. שינוי יעוד מ"ספורט שכונתי" לאזור "ספורט ונופש".
 ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח עבור בניה חדשה ותוספות בניה ופיתוח השטחים הפתוחים.
 ה. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור והנחיות לשימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	900 - 902
דרך מוצעת	930 - 942
חניון	980, 981
ככר עירונית	990 - 992
מבנים ומוסדות ציבור	600, 660
מגורים א'	1, 2A, 2B, 3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	500, 504 - 510
מסחר	611, 612
מסחר ומשרדים	680, 681, 683
ספורט ונופש	790
פארק / גן ציבורי	750, 751
שטח ציבורי פתוח	700, 701, 704 - 706

תכנון זמין
מונה הדפסה 49

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	902 - 900
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	942 - 940 , 938 - 935 , 932 , 930
אתר/מתחם לשימור	חניון	981
אתר/מתחם לשימור	ככר עירונית	992 - 990
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	660 , 600
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	2A, 2B, 1
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	510 - 508 , 506 , 504 , 500
אתר/מתחם לשימור	מסחר	612 , 611
אתר/מתחם לשימור	מסחר ומשרדים	683 , 681 , 680
אתר/מתחם לשימור	פארק / גן ציבורי	750
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	705 , 704 , 700
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	660 , 600
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	2A
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	506
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומשרדים	680
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	790
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	902
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	705
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	900
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	931
גשר/מעבר עילי	מסחר ומשרדים	681 , 680
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	701
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	902 - 900
דרך / מסילה לביטול	חניון	980
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	990
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	600
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	3
דרך / מסילה לביטול	מסחר	612
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	681 , 680
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	790
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	751 , 750
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	706 - 704 , 701 , 700
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	902 - 900
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	941 , 937 - 935
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	990
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	2A, 2B
הנחיות מיוחדות	מסחר	612
הנחיות מיוחדות	מסחר ומשרדים	683
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	705
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	902 , 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	600
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	510,504
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	700
להריסה	דרך מאושרת	901
להריסה	דרך מוצעת	938
להריסה	ככר עירונית	990
להריסה	מגורים א'	2A
להריסה	מסחר	612
קו בנין עילי	דרך מוצעת	940
קו בנין עילי	חניון	981
קו בנין עילי	ככר עירונית	991
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	660
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	510,508

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	3,217	5.18
דרך קיימת ומאושרת	26,870	43.26
מרכז פעילות משולב	22,440	36.13
מרכז פעילות משולב - מבא"ת	680	1.10
ספורט ונופש - מבא"ת	920	1.48
ספורט שכונתי	2,790	4.49
שטח לבנייני ציבור	290	0.47
שטח ציבורי פתוח	4,120	6.63
שטח ציבורי פתוח א'	420	0.68
שטח ציבורי פתוח ב'	360	0.58
סה"כ	62,107	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,221.05	32.56
דרך מוצעת	2,534.02	4.08
חניון	3,630.53	5.85
ככר עירונית	1,749.17	2.82
מבנים ומוסדות ציבור	2,660.72	4.28
מגורים א'	3,611.43	5.81
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	11,552.44	18.60
מסחר	759.6	1.22
מסחר ומשרדים	2,618.36	4.22
ספורט ונופש	3,794.85	6.11

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.73	6,044.05	פארק / גן ציבורי
4.72	2,931.69	שטח ציבורי פתוח
100	62,107.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. ישמש לבניית בתי מגורים בני שתי קומות, לשימוש למגורים ולמשרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. בתי המגורים יכללו יחידת דיור אחת או שתיים או שלוש, הכל לפי גודל החלקה - יחידת דיור אחת על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ-500 מ"ר, שתי יחידות דיור על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ-800 מ"ר, ושלוש יחידות דיור על שטח מגרש בניה שלא יקטן מ-1200 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>1. ראה סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. בשימוש למגורים בלבד החניה תהיה על פי תקן ובתחומי המגרש ובכל מקרה לא פחות מחניה אחת ליחידת דיור. במקרה בו אין אפשרות פיזית לכך, תתאפשר קרן חניה.</p> <p>3. חלק מתקן החניה למשרדים ניתן יהיה להסדיר במסגרת קרן חניה (ללא הפחתה).</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור תא שטח 2A - בית "שיכון עצמי":</p> <p>1. המבנה הקיים בתא שטח זה הוא לשימור [02]. בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור יעשו כמפורט בסעיף השימור בפרק 6.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>חזית מסחרית בתא שטח מס' 1:</p> <p>1. בתא שטח זה יותר שימוש של מגורים ותותר חזית מסחרית ושימוש למשרדים למבנים הקדמיים כלפי דרך מס' 3 (רחוב קק"ל)</p> <p>2. השטח למסחר ו/או למשרדים לא יעלה על 22% משטח המגרש.</p> <p>3. הגישה תהיה מהחזית הקדמית בלבד (מרחוב קק"ל).</p> <p>4. לא יותרו שירותי מזון והסעדה (מרכולית, מסעדה, בית קפה, מאפיה וכיו"ב).</p> <p>5. חניות יחושבו בהתאם לשימושים המבוקשים.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי 2A, 2B ו-3 תתאפשר תוספת בניה של עד 80 מ"ר לכל יחידת דיור לשימוש של משרדים בקומת הקרקע בלבד, בחזית הפונה לרחוב. לא יתאפשר שימוש של משרדים ללא שימוש של מגורים.</p>
4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש למגורים, מסחר, משרדים, מרפאות ומבנים ומוסדות ציבור.

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>השימושים המותרים ביעוד זה נגזרים גם מגודל המגרש ועל פי המפורט בטבלה 5 :</p> <p>1. במגרשים הקטנים מ-1800 מ"ר ניתן יהיה :</p> <p>א. לבנות מגורים באחת משתי הדרכים : מגורים על פי "מגורים א" או עירוב שימושים על פי זכויות הבניה בטבלה 5.</p> <p>ב. לממש זכויות בניה בשיעור של עד 75%, כולל פתרון חניה במרתף חניה בגבולות המגרש בשיעור של עד 100% משטח המגרש וכן עירוב שימושים.</p> <p>ג. תותר תכסית בנויה של 50%. חובה להותיר 30% משטח המגרש מגונן (ללא אספלט או ריצוף קשיח ואטום).</p> <p>2. במגרשים הגדולים מ-1800 מ"ר ניתן יהיה :</p> <p>א. עירוב של שימושים (לפחות שניים מחוייבים) באופן הבא :</p> <p>1. יחידות דיור קטנות (מגורים) ו/או מעונות סטודנטים בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידה (עיקרי+שירות) ולא יפחת מ 55 מ"ר ליחידה. שימוש זה לא יעלה על 50% מסך השטח לבניה ולא יפחת מ-2 יחידות דיור.</p> <p>2. השימוש למגורים יתאפשר בקומות העליונות בלבד. בתא שטח 510 יתאפשרו גם יח"ד במדרון הטופוגרפיה הטבעית (בקומה התת-קרקעית).</p> <p>ב. משרדים ומסחר (אשר אינם מהווים הפרעה ומטרד לסביבה) - מסחר יתאפשר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. מבני ציבור ומוסדות ציבור : שירותי חינוך כגון גני ילדים ומעונות יום, שירותי בריאות כגון מרפאות ומעבדות רפואיות, תחנות "לאם ולילד", שרותי תרבות וחברה כגון ספריות, גלריות לאומנות, מועדוני נוער ומבוגרים, בתי תרבות ומרכז קהילתי, שירותי מנהל ציבורי כגון משרדי מועצה, משרדי חברות ציבוריות.</p> <p>3. בשימושים אלו העדיפות תהיה לחניה תת קרקעית על מנת לשמר מרחב ציבורי פתוח במפלס המסחר שישמש לישיבה, תנועה רגלית והתכנסות.</p> <p>4. תדרש כניסה נפרדת לכל אחד מהשימושים.</p> <p>5. שימושים המתקיימים במבנים קיימים המותרים והתואמים את התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו, ואשר אינם מהווים שימוש חורג, יוכלו להמשיך ולהתקיים.</p> <p>6. במידה ולא יבוצע איחוד של חלקות 80, ו-81 בתא שטח 500, תנתן זיקת הנאה לכלי רכב מרחוב חנה שנס עד לחלקה 81.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות בינוי לתאי שטח 504-508,510 :</p> <p>1. כמפורט בסעיף 4.2.1.</p> <p>2. קומת הקרקע תהיה בנסיגה, כך שייוצר מעבר מקורה כלפי חזית הרחוב ברוחב מינמלי של 2.5 מ'.</p> <p>קו הבניין הקידמי יהיה 2.5 מ'.</p> <p>3. תתאפשר בניית קומה שלישית בנסיגה של 5 מ' מקו מגרש קידמי. לא תותר בניית עליית גג מעל קומה שלישית.</p> <p>4. חניה תתוכנן בעורף המגרשים או בתת הקרקע.</p> <p>5. המבנה הקיים בתא שטח 506 הוא לשימור [04]. בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור יעשו כמפורט בסעיף השימור בפרק 6.</p>	



4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. הוראות בנייה לתא שטח 500 :</p> <p>6. כמפורט בסעיף 4.2.1.</p> <p>7. במקרים בהם בו לא יבוצעו איחוד וחלוקה בתא שטח 500 יש להתייחס למבנים קיימים בייעוד זה והנכללים במתחם לשימור א' אך לא נקבעו לשימור כמפורט להלן :</p> <p>המבנים המערביים הקיימים בתא שטח 500 והפונים לגינת פטישי, והמבנה המזרחי הקיים בתא שטח 509 הם מבנים מקוריים מראשית הקמת קריית עמל כמפורט בנספח השימור (עמ' 50). קיימת עדיפות לשימור המבנים הקיימים ולשילובם בבניה החדשה.</p> <p>בניה חדשה תמוקם בחלק האחורי של תא השטח, מאחורי המבנה הקיים, תוך יצירת חצר ביניהם. במקרה של חיבור בין הבניה החדשה למבנה הקיים יעשה החיבור באופן שניתן יהיה להבחין בין המבנה הקיים לזה החדש.</p> <p>במקרה של הריסת מבנה קיים, שלא נקבע לשימור, יבנה המבנה החדש כלפי גינת פטישי תוך שמירה על קו הבנין הקידמי של המבנה הקיים, ועל קווי הבנין הצדיים כך שלא יקטנו מ-3 מ' כמסומן בתשריט בהתאם לחלוקה המקורית של המגרשים. אלה על מנת לשמור על מאפייני הרקמה ההיסטורית.</p> <p>ג. בתאי שטח 500 ו-509, במקרה של תוספת בניה למבנה קיים שלא נקבע לשימור, או במקרה של הריסתו, יהיה תנאי לתוספת בניה או תנאי להריסה הכנת מסמך תיעוד. היקף המסמך, תיעוד מקדים או תיק תיעוד מלא, יקבע בהתאם להנחיית הממונה על השימור בקריית טבעון או וועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. בתאי שטח 500 ו-508 תותר בניית חזית מסחרית בקו אפס בקומה מתחת למפלס הכניסה הפונה לחניה בתא שטח 981 (עפ"י חתך עקרוני ב-ב בנספח הבינוי).</p> <p>ה. ההוראות והזכויות המפורטות לתא שטח 508 לרבות קווי הבנין, יחולו רק על בניה חדשה. בקשה להיתר בניה אשר יכללו בה שינויים במבנה מבלי שינוי בנפח הקיים לא ייחשבו כסטיה מתכנית זו.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. ככלל חניה תמוקם בתחומי המגרש.</p> <p>2. במגרשים אשר ימומש בהם "מגורים א" בלבד ואשר אין אליהם גישה ישירה מדרך מאושרת או מתקיימת מגבלה פיזית / תחבורתית - יתאפשר פתרון בדרך של "קרן חניה".</p> <p>3. במגרשים בהם ימומשו שימושים משולבים, החניה תהיה עפ"י התקן ובתחומי המגרש על, ותת-קרקעי.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>שימור בתא שטח 506 - "בית שיכון עצמי" [4]</p> <p>המבנה הקיים בתא שטח 506 הוא מבנה לשימור. ההנחיות לשימור ייעשו בהתאם לסעיף שימור בפרק 6 בו מפורטות ההנחיות לשימור.</p>
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>כמפורט בנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>



4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>טרם הגשת בקשה להיתר בניה הכוללת איחוד מגרשים לשטח של מעל 1800 מ"ר (בשימושים המשולבים), תוגש תכנית בינוי לכל המתחם המבוקש. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול התוויה והגדרה של השטח הפנוי בין המבנים (תחום כיכר, נתיבי הולכי רגל, זיקות הנאה לציבור וכדומה) אשר תשמש להתכנסות, שהייה ומעבר. בתכנית הבינוי תינתן התייחסות גם לנושאים כגון חיבור התנועה הרגלית מהצמתים הצמודים, מן הכבישים הסובבים מהכניסות לחניה וכו'. התכנית תכלול הנחיות לטיפול נופי בכל המרחב.</p> <p>2. נספח לתכנית הבינוי יהיה תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, תחנות טרנספורמציה, ריהוט גן ורחוב וכן תחויב שמירת מעבר הולכי הרגל בין תא שטח 500 לתא שטח 990 בנתיב מזרחית לתא שטח 611.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתא שטח 504 ישמר מעבר לכלי רכב למגרש 509 ברוחב מינימלי של 4 מ' שגבולותיו יקבעו בהיתר בניה.</p> <p>ב. בתא שטח 510,600,700 תשמר זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך העברת תשתיות והבטחת הגישה לחלקה 10 שבגוש 11393 ולדרך הביוב וחיץ האש.</p> <p>ג. במקרה של איחוד מגרשים בתא שטח 500 אשר יגדיר תחום ציבורי (כיכר פנימית וכדומה) תוגדר גם זיקת הנאה המחברת לחניון בתא שטח 981.</p>
ז	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א. בבניה חדשה יחויב שילוב של לפחות 2 מהשימושים שהוגדרו ביעוד המשולב, למעט במקרה של בניה חדשה למגורים (לפי יעוד מגורים א' ראה סעיף 4.2.א.1) ובה לא יחויב עירוב שימושים.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים לתאי שטח 611,612:</p> <p>א. מיועד לשמש למסחר, ויותר בו שירותי מסחר כגון: מסעדה, מינימרקט, בתי קפה, חנויות אשר אינן מייצרות מפגעים סביבתיים כגון עשן, ריחות וכדומה, חנויות נוספות ושירותים לקהילה.</p> <p>ב. במבנה המסחרי בתא שטח 612 ישולבו שירותים ציבוריים.</p> <p>ג. שימושים המתקיימים במבנים קיימים, המותרים והתואמים את התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו, ואשר אינם מהווים שימוש חורג יוכלו להמשיך ולהתקיים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גמר הקירות החיצוניים יהיה מציפוי קשיח ועמיד כגון אבן, שיש, פנלים מתכתיים וכיו"ב.</p> <p>2. בתא שטח 612 יותר מבנה מסחרי בן קומה אחת. מערכות טכניות יוסתרו בתוך המבנה, על מנת לאפשר גג פתוח במפלס כביש 75, ללא בינוי, אשר ישמש לישיבה.</p> <p>3. תדרש הקמת קיר אטום בגובה 2 מ' ליצירת חיץ בין תא שטח 611 לתא שטח 500.</p> <p>4. בתא שטח 611 הקמת קומה שניה מלאה תותנה בהריסת המבנה הקיים או לחילופין, בתכנון כולל לכל הבניין בשלמותו ושיפוץ כל החזיתות והסתרת מערכות טכניות מחזיתות הבניין. לא</p>

4.3	מסחר
	<p>ותר פתיחת כל פתח בחזית הדרומית של המבנה.</p> <p>5. מגישי הבקשה להתר לתא שטח 612 ו/או 611 יחוייב בהכנת תוכנית בינוי אשר תכלול את חלקה 990 ובה יוגדרו הממשקים, המעברים והפיתוח, בתיאום ובאישור מהנדס המועצה. אחר אישור תוכנית הבינוי היא תהיה חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>פתרון חניה יתאפשר באמצעות "קרן חניה" בתאי שטח 980-981 בכפוף לתקן החניה הנדרש ולחווית דעת תכנונית של יועץ תנועה.</p>
4.4	מסחר ומשרדים
4.4.1	שימושים
	<p>שימושים לתאי שטח 680, 681, 683 :</p> <p>א. מסחר מקומי וקימעונאי, הסעדה, מזנונים, בתי קפה משרדים ושרותים ציבוריים ועסקיים כגון בנקים, דואר וכו' וכן מרפאות ושרותים רפואיים המקובלים באזור מגורים ואינם מהווים מטרה לסביבתם.</p> <p>ב. בתא שטח 683 :</p> <p>1. אזור זה מיועד להקמת מבנה לשירותים רפואיים כגון מרפאות, מעבדות רפואיות, תחנה "לאם ולילד", וכדומה.</p> <p>2. ניתן יהיה להקים שימושים נילווים לשימושים העיקריים בעלי אופי מסחרי הנסמכים על השימוש העיקרי, כגון בית קפה, קיוסק, בית מרקחת וכדומה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבור תא שטח 680 ו-681 :</p> <p>המבנה הקיים בתא שטח 680 הוא לשימור [05]. בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור יעשו בהתאם לסעיף שימור בפרק 6 בו מפורטות ההנחיות בנושא שימור.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. בתא שטח 680-681 החניות שתדרשנה תבוצענה בהליך של קרן חניה עפ"י החלטת המועצה ובהתאם לתקנות התקפות ועבור השטחים הנוספים בלבד.</p> <p>3. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>תא שטח 680 - מרכז משרדים ומסחר :</p> <p>המבנה הקיים בתא שטח 680 [5] מיועד לשימור. בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור יעשו בהתאם לסעיף שימור בפרק 6.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>



<p>4.4</p>	<p>מסחר ומשרדים</p> <p>טרם הגשת בקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תכלול את תאי שטח 991 ו-992 ותתייחס אל כל מערך הגישות הרגילות וכן תכלול את הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, תחנות טרנספורמציה, ריהוט גן ורחוב, הנגשה וכיו"ב. התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.5.1</p>	<p>תא שטח 600 ו-660 :</p> <p>א. בתא שטח 660 יאושר בנייני ציבור בעלי אופי ציבורי מסחרי : תיאטראות, בתי קולנוע ושעשועים, אולמות כינוסים, וגלריות לאומנות וכן שימושים לטובת כלל הקהילה בתחום החינוך, התרבות והאומנות.</p> <p>שימושים נילוויים התומכים בשימוש העיקרי יהיו בתי קפה, מסעדות, מזנונים.</p> <p>שימושים מסחריים נוספים ימוקמו בדופן המבנה הפונה לתא שטח 981.</p> <p>ב. בתא שטח 660 תתאפשר הקמת חניון תת קרקעי בכל תא השטח.</p> <p>ג. שימושים המתקיימים במבנים קיימים, המותרים והתואמים את התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו ואינם מהווים שימוש חורג יוכלו להמשיך ולהתקיים.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתא שטח 660 :</p> <p>המבנה החדש יתוכנן תוך התחשבות בטופוגרפיה הקיימת, במבנה אולם זוהר שנקבע לשימור [6], במבנים הקיימים בסביבה ובשימושים הסמוכים. היחס בין המבנה החדש שיוקם לבין אולם זוהר, כולל אפשרות לחיבור ביניהם ייקבעו בהתאם לתכנית בינוי ולתיק תיעוד מלא שיוכנו כתנאי להיתר בניה ובטרם הגשת הבקשה.</p> <p>מעטפת הבניין יכול שתכלול שימושים מסחריים בחזיתות המערבית והצפונית, כאשר אולם המופעים והשימושים העיקריים יתוכננו בחלל הפנימי.</p> <p>עיצוב המבנה יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנה ולמתקני השירות. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p> <p>חזיתות המבנה יחופו בחומרים קשיחים, לא יותר גמר טיח ביותר מ-20%. הבקשה להיתר תכלול פרטים מחייבים ופירוט חומרי הבנייה, חומרי גמר וגוונים. תכנון המבנה ועיצוב כל החזיתות יעשה בתיאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>עוד טרם הגשת הבקשה להיתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר בועדה המקומית. תכנית הפיתוח תוכן בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, תחנות טרנספורמציה, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>1. פתרונות חניה לבניה חדשה לתא שטח 660 יהיו בתחום המגרש בחניה תת קרקעית ועל פי התקן. האפשרות והיתרונות לחבור בין החניה התת קרקעית לבין חניון בתא שטח 981 ייבחנו בתכנון מפורט.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>שימור בתא שטח 600 - בית הדואר-מבנה לשימור מחמיר :</p> <p>בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור יעשו בהתאם לסעיף השימור בפרק 6.</p> <p>שימור בתא שטח 660 - אולם "זוהר" :</p> <p>המבנה הקיים בתא שטח 660 - אולם זהר [06] הוא מבנה לשימור.</p> <p>בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור יעשו בהתאם לסעיף השימור בפרק 6.</p>	ג
<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 600 תשמר זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך העברת תשתיות והבטחת הגישה לחלקה 10 שבגוש 11393.</p>	ד
ספורט ונופש	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. שטח לספורט ונופש מיועד ל :</p> <p>מתקני ספורט לרבות בריכת שחיה ומבני ספורט, אולמות, מצללות, מתקני משחקים ונופש פעיל, מגרשי ספורט, מקום לאחסון ציוד ושאר שירותים הנלווים אליהם כגון בית קפה קטן וחנות לציוד ספורט. השימושים הנלווים יהיו פעילים רק ביחד עם הפעילות העיקרית.</p> <p>ב. במבנה הקיים בפינה הדרום מערבית של המגרש במבנה. ניתן יהיה לבצע שימוש כמזנון / שירותי מזון / בית קפה.</p> <p>ג. שימושים המתקיימים במבנים קיימים, המותרים והתואמים את התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו, יוכלו להמשיך ולהתקיים.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>שימור בתא שטח 790 - ביתן כניסה לבריכה ע"ש חנה סנש :</p> <p>1. המבנה המערבי הקיים בתא שטח 790 הוא לשימור מחמיר[03].</p> <p>בקשה להיתר בניה והתערבות במבנה לשימור תעשה כמפורט בסעיף השימור בפרק 6.</p>	א
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי למתחם כמסומן בנספח הבינוי או אשר מוגדר ע"י דרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית הבינוי תתייחס למבנה הקיים לשימור, לבניה החדשה וליחס שביניהם. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, תחנות טרנספורמציה, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	ב
חניון	4.7
שימושים	4.7.1

4.7	חניון
	<p>תאי שטח 980, 981 :</p> <p>א. ישמש לחניון ציבורי בקומה אחת או שתיים, עילי ו/או תת קרקעי, בשילוב גינון.</p> <p>ב. תשתיות יועברו בתת הקרקע ותותר הרחבת תחנת טרנספורמציה הקיימת בתא שטח 980. תותר הקמת מערכות טכניות אשר תידרשנה לתפעול החניון.</p> <p>ג. שימושים המתקיימים במבנים קיימים, המותרים והתואמים את התכנית התקפה ערב אישור תכנית זו, יוכלו להמשיך ולהתקיים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סימון מיקום החניות במתחמים מרוכזים או בתחום המגרשים הרלוונטיים, יהיה עפ"י נספח תחבורה מנחה - כמות ומיקום החניות יקבע עפ"י אופי הפעילות במבנים.</p> <p>2. במגרשי החניה שאינם מקורים והם צמודי קרקע ישולבו אזורים מגוננים או שטחי חילחול בהיקף של כ-10% משטח החניה.</p> <p>3. במשטחי חנייה שאינם מקורים יבוצעו נטיעות של עצים רחבי צל בהתאם לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו ולתכנית פיתוח נופית שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	<p>תאי שטחו 700-706 :</p> <p>א. ישמש לגינון ציבורי, מגרשי משחקים שכונתיים, חורשות נוי, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, שבילים וכיכרות ציבוריות הפתוחות לגישת הציבור.</p> <p>ב. תשתיות חדשות יועברו בתת הקרקע וכן כל שינוי בתשתית קיימת תגרור הטמנתה בקרקע ובתנאי כי אין הפרעה פיזית מהותית המונעת זאת.</p> <p>ג. עבודות השתילה והגינון בתאי שטח אלו תהיינה ברוח המקום תוך שימוש בצמחיה הנפוצה בישוב.</p> <p>ד. שבילים ורחבות בתאי שטח אלה יבוצעו על פי פרטים המקובלים בישוב ומותאמים לתקנים הרלוונטיים.</p> <p>ה. בתא שטח 700 תותר חניה בכפוף לנספח חניה נלווה לתכנית זו.</p> <p>ו. יותר להפעיל שימושים קיימים כל עוד לא תוגש בקשה להיתר מתוקף תכנית זו.</p> <p>ז. בתא שטח 706 תתאפשר גישת רכבים למגרשי המגורים הסמוכים (ללא אפשרות לחניה).</p> <p>ח. באם ידרש, תותר הקמת תחנת טרנספורמציה תת קרקעית בתא שטח 700.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>שימור בתא שטח 705 - מתחם א - גינת פטישי :</p> <p>תא שטח 705 מסומן בתשריט נספח נוף ומורשת לשימור נופי כמתחם ה'.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 700 תשמר זיקת הנאה למעבר ברכב ברוחב מינימאלי של 4 מ' או כמסומן בתשריט לצורך העברת תשתיות והבטחת הגישה לשביל הביוב ולחיץ האש וכן לחלקה 10 שבגוש 11393.</p>
ג	שמירה על עצים בוגרים

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.8</p>
<p>הנחיות לשימור נופי: בתאי שטח 703, 705 מסומנים עצים לשימור. שימור: תא שטח 705 מהווה תא שטח לשימור נופי. יחולו עליו הנחיות נספח השימור וכל שינוי ממנו מחייב אישור ועדת השימור של הישוב והוועדה המקומית</p>	
<p align="center">פארק / גן ציבורי</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>א. ישמש לגינון ציבורי, חורשות נוי, פינות ישיבה, שבילים הפתוחים לגישת הציבור. ב. תשתיות חדשות יועברו בתת הקרקע וכן כל שינוי בתשתית קיימת תגרור הטמנתה בקרקע ובתנאי כי אין הפרעה פיזית מהותית המונעת זאת. ג. עבודות השתילה והגינון בתאי שטח אלו תהיינה ברוח המקום תוך שימוש בצמחיה הנפוצה בישוב. ד. שבילים ורחבות בתאי שטח אלה יבוצעו על פי פרטים המקובלים בישוב ומותאמים לתקנים הרלוונטיים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">שימור</p> <p>תאי שטח 750 ו 751 - גן חנה שנש (מתחם ד') והחורש ממסביב לבריכת השחיה (מתחם ד') המסומנים בתשריט נספח נוף ומורשת, הם לשימור. ההנחיות לשימור יעשו בהתאם לסעיף השימור בפרק 6 בו מפורטות ההנחיות לשימור.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>תאי שטח 991, 990, 992 : א. תאי שטח אלו ישמשו לכיכר ציבורית (הולכי רגל בלבד) להוצאת שולחנות וכיסאות מהעסקים הגובלים, להתכנסות ציבורית, לגינון, שתילת עצים ולמתקני רחוב. תכנית הפיתוח אשר תוכן לשטחים אלה תכלול הגדרת תחומים מחייבים להוצאת כיסאות שולחנות ושמשיות ניידות. הנספח יכלול אפיון עיצובי מחייב לכל אלמנטי הריהוט. ב. יותר להפעיל שימושים קיימים כל עוד לא תוגש בקשה להיתר מתוקף תכנית זו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.10.2</p>
<p align="center">חניה</p> <p>תותר הקמת חניון בתת הקרקע.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">תכנית בינוי</p> <p>תוכן תכנית בינוי לכל אחד מתאי השטח (992+991, 990) ובאחריות יזמי תאי השטח 612 681 בהתאמה. כל תוכנית תתייחס לתוכניות הבינוי ולשטחים האחרים ותאושר ע"י מהנדס המועצה בראייה כוללת. ביצוע התכניות יתאפשר בשלביהן. תוכניות הבינוי תוגשנה עוד טרם הגשת</p>	<p align="center">ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

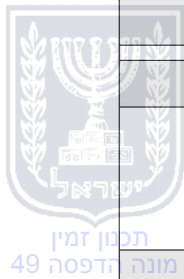
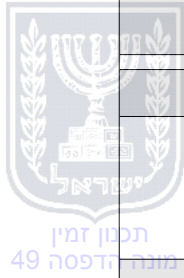


תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.10	ככר עירונית
	הבקשה להיתר על 612 ו 681.
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות, מעברים עיליים ותחתיים, שבילים להולכי רגל מדרכות וכיכרות, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב. תשתיות שיועברו בתחום הדרך יהיו תת-קרקעיות.
4.11.2	הוראות
א	שמירה על עצים בוגרים בתא שטח 902 מסומן עץ לשימור.
ב	הנחיות מיוחדות בתא שטח 900 ניתן יהיה להקים גשר/מעבר עילי. הקמתו תתאפשר בתחום המופיע בתשריט. המעבר ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. המעבר העילי יתוכנן בהתאמה לדרישות והנחיות חברת נתיבי ישראל.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות, מעברים עיליים ותחתיים, שבילים להולכי רגל מדרכות וכיכרות, גינון, מעבר תשתיות וריהוט רחוב. תשתיות שיועברו בתחום הדרך יהיו תת-קרקעיות כמקובל ברצועת דרך.
4.12.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתא שטח 931 ניתן יהיה להקים גשר/מעבר עילי. הקמתו תתאפשר בתחום המופיע בתשריט. המעבר ישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. המעבר העילי יתוכנן בהתאמה לדרישות והנחיות חברת נתיבי ישראל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	5		2	(4) 7	2	4	35	(3) 50			(2)	(1) 50	500	1791	1	מגורים אי'
3	3		2	(4) 7	2	1	47	(3) 50			(2)	(5) 50	450	451	2A	מגורים אי'
3	3		2	(4) 7	2	1	35	(3) 50			(2)	(6) 50		480	2B	מגורים אי'
3	3		2	(4) 7	2	2	35	(3) 50			(2)	(7) 50		830	3	מגורים אי'
(17)	(17)	(16)	3	(15) 12	(14) 12	(13)	(12) 55	(11) 220	100		(10)	(9) 120	(8) 500		504 - 510, 500	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(20)	(20)			(20)			(20)	92				(19) 92	350		600	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	1	3	15			85	220	100		(22) 20	(21) 100	500	2200	660	מבנים ומוסדות ציבור
0	0		2	(4) 7			80	150			25	125	350	370	611	מסחר
0	0		1	(23) 3.5			60	60			10	50	350	370	612	מסחר
(17)	(17)		3	15			70	190			(25) 40	(24) 150			681, 680	מסחר ומשרדים
3	5	1	3	15			55	130		20	(27) 20	(26) 90	500	910	683	מסחר ומשרדים
5	5	1	1	12			70	110	5		15	(28) 90	500	3790	790	ספורט ונופש
		1						100		100			500		981, 980	חניון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
5	4	1	מגורים א'
3	4	2A	מגורים א'
3	4	2B	מגורים א'
3	4	3	מגורים א'
(17)	(18)	504 - 510, 500	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(20)	(20)	600	מבנים ומוסדות ציבור
0	5	660	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	611	מסחר
0	0	612	מסחר
(17)	(17)	681, 680	מסחר ומשרדים
5	2	683	מסחר ומשרדים
5	5	790	ספורט ונופש
		981, 980	חניון

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסך שטחי הבניה הכולל לא ישתנה, למעט במבנים לשימור.

ב. קווי הבנין מתייחסים לבניה חדשה בלבד ואינם רלוונטיים לבניה קיימת ו/או מאושרת. מבנים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם תותר בקווי הבנין המאושרים בלבד.

הריסה ובניה מחדש תאושר רק על פי קווי בנין מאושרים. במבנים לשימור-עפ"י ההנחיות לשימור המבנים.

ג. במקרה של איחוד מגרשים שכנים קו הבנין בין המגרשים יהיה אפס.

ד. המבנים הקיימים והמסומנים כמבנה לשימור לא ייחשבו כחורג מקווי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למבנים הקדמיים כלפי דרך מס' 3 (רחוב קק"ל) תותר חזית מסחרית בשטח שלא יעלה על 22% משטח המגרש ומתוך 50% מותרים בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה.

הגישה תהיה מהחזית הקדמית בלבד (מרחוב קק"ל).

(2) שטחי השירות למגורים יכללו: מחסן עד 8 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר או כנדרש עפ"י התקן, ממ"ד או ממ"מ עפ"י הנחיות פקע"ר. שטח ארקדה מקורה בקומת קרקע יחושב כשטח שירות. כל זאת בתאום עם הועדה המקומית.

במגרשים הגדולים מ-1800 מ"ר שטחי השירות יכללו: מחסן עד 20 מ"ר לכל 100 מ"ר עיקרי, חניה מקורה עד 30 מ"ר מחושב כללי לכל חניה או כנדרש עפ"י התקן, ממ"ד או ממ"מ עפ"י הנחיות פקע"ר. שטח ארקדה מקורה בקומת קרקע יחושב כשטח שירות.

החלק הנוגע לארקדה אינו רלוונטי לתאי שטח 2A ו-506 בהם קיימים מבנים לשימור, במקרים בהם לא יבוצעו איחוד וחלוקה כמפורט בסעי' 4.1 ו-4.2.

(3) בתוספת שטחי השירות המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

- (4) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים. הגובה יחושב מקרקע טבעית או חפורה.
- (5) תותר חזית עם שימוש למשרדים בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה. הגישה תהיה מהחזית הקדמית בלבד (מרחוב חנה סנש). יותר אגף עם שימוש למשרדים בשתי קומות בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה.
- המבנה הקיים בתא שטח 2A הינו לשימור על פי הנחיות בסעיף 4.1.2 (ב).
- (6) תותר חזית עם שימוש למשרדים בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה. הגישה תהיה מהחזית הקדמית בלבד (מרחוב חנה סנש). יותר אגף עם שימוש למשרדים בשתי קומות בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה.
- המבנה הקיים הינו לשימור על פי הנחיות בסעיף 4.1.2 (ב).
- (7) תותר חזית עם שימוש למשרדים בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה. הגישה תהיה מהחזית הקדמית בלבד (מרחוב חנה סנש). יותר אגף עם שימוש למשרדים בשתי קומות בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בכפוף למסירת כתב שיפוי לועדה.
- המבנה הקיים הינו לשימור על פי הנחיות בסעיף 4.2.2.
- (8) בתא שטח 508 גודל מגרש מימינאלי יהיה כקיים בעת אישור תוכנית זו 280 מ"ר.
- (9) במגרשים ששטחם מעל 1800 מ"ר יתאפשרו זכויות עיקריות בסך של 120% משטח המגרש ובכפוף להתניות המותנות 4.2. במגרשים ששטחם מתחת ל-1800 מ"ר, ובכפוף להתניות המותנות 4.2 יינתנו זכויות עיקריות בסך של 75% משטח המגרש. בשימוש למגורים בלבד יותרו זכויות עיקריות בסך של 50% בלבד משטח המגרש.
- (10) שטחי השירות למגורים יכללו: מחסן עד 8 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר או כנדרש עפ"י התקן, ממ"ד או ממ"מ עפ"י הנחיות פקע"ר. שטח ארקדה מקורה בקומת קרקע יחושב כשטח שירות. כל זאת בתאום עם הועדה המקומית.
- במגרשים הגדולים מ-1800 מ"ר שטחי השירות יכללו: מחסן עד 20 מ"ר לכל 100 מ"ר עיקרי, חניה מקורה עד 30 מ"ר מחושב כללי לכל חניה או כנדרש עפ"י התקן, ממ"ד או ממ"מ עפ"י הנחיות פקע"ר. שטח ארקדה מקורה בקומת קרקע יחושב כשטח שירות
- החלק הנוגע לארקדה אינו רלוונטי לתאי שטח 2A ו-506 בהם קיימים מבנים לשימור, במקרים בהם לא יבוצעו איחוד וחלוקה כמפורט בסעי' 4.1 ו-4.2.
- (11) א. בתוספת שטחי השירות המותרים
- ב. בתא שטח 505 חישוב הזכויות יהיה עפ"י גודל המגרש טרם ההפקעה - כ 1204 מ"ר.
- ג. בתא שטח 510 חישוב הזכויות יהיה עפ"י גודל המגרש טרם ההפקעה - כ 2810 מ"ר.
- (12) במגרשים הקטנים מ-1800 מ"ר התכסית המותרת היא 35%.
- (13) יחידות הדירור אשר ניתן להקים במסגרת "עירוב שימושים" תהיינה בשטח מקסימלי ברוטו של 80 מ"ר. (החישוב בוצע למקסימום יח"ד לפי שטח מינימאלי של 55 מ"ר ליח"ד) :
- בתא שטח 500 31 יח"ד
- בתא שטח 504 4 יח"ד
- בתאי שטח 506-507 5 יח"ד לכל תא
- בתא שטח 508 1 יח"ד
- בתא שטח 509-27 יח"ד
- בתא שטח 510 30 יח"ד.
- (14) במגרשים הגדולים מ 1800 מ"ר והמבוקש בהם "עירוב שימושים" תהיה צפיפות המותרת עד 12 יח"ד לדונם. במגרשים הקטנים מ 1800 מ"ר והמבוקש בהם "עירוב שימושים" תהיה צפיפות המותרת עד 9 יח"ד לדונם.
- (15) בגגות שטחים: עד קצה מעקה עליון - 12 מ', לא כולל כרכוב ומסתור עבור מערכות על הגג. בשימושים משולבים לא יותרו גגות משופעים.
- (16) תותר בניית קומה מתחת למפלס הכניסה ואשר פונה אל מפלס החניה שבתא שטח 981 ובהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.
- (17) לפי המסומן בתשריט.

(18) א. לפי המסומן בתשריט

ב. תותר בניה בקו אפס לצורך חזית מסחרית במפלס החניה של תא שטח 981, בהתאם לחתך עקרוני ב'י-ב' בנספח הבינוי.

(19) הערך מתיחס למ"ר, הערה: א. עפ"י הקיים בפועל

ב. המבנה הקיים בתא שטח 600 הינו לשימור עפ"י ההנחיות בסעיף 4.5.2 (ג)..

(20) עפ"י הקיים בפועל.

(21) א. בחלוקה ל-90% למבנים ומוסדות ציבור ו-10% למסחר

ב. המבנה הקיים בתא שטח 660 הינו לשימור עפ"י ההנחיות בסעיף 4.5.2 (ג).

(22) בחלוקה ל-15% למבנים ומוסדות ציבור ו-5% למסחר.

(23) תותר התאמה למפלס הרחוב הצפונית הגובלת.

(24) א. בחלוקה ל-75% מסחר ו-75% משרדים

ב. המבנה הקיים בתא שטח 680 הינו מבנה לשימור עפ"י ההנחיות המפורטות בסעיף 4.4.2 (ג).

(25) בחלוקה ל-20% מסחר ו-20% משרדים.

(26) בחלוקה ל-15% מסחר ו-95% משרדים בהעדפה לשירותים רפואיים.

(27) בחלוקה ל-5% מסחר ו-15% משרדים.

(28) המבנה הקיים בתא שטח 790 הינו לשימור עפ"י ההנחיות המופיעות בסעיף 4.6.2 (א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. גדרות וקירות תומכים :

א. לאורך קירות הפונים לקו מגרש קדמי יבוצעו רווחים שינוצלו בכניסות למגרשי הבניה, גומחות לצמחיה, עצים, ספסלים או ריהוט רחוב אחר.

ב. כל קיר תומך יחופה באבן לקט או יבנה מאבן לקט, בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ג. מתקני אשפה ישולבו בקיר התומך.

ד. גובה מקורי של קיר תומך לאורך גבולות המגרש הצדדיים לא יעלה על 1.20 מ' ובתנאי שלא יעלה בנקודה הגבוהה על 1.5 מ'.

ה. במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב קירות תומכים שגובהם עולה על 1.5 מ' מעל פני המדרכה, תוקם במקום הקיר מסלעה מדורגת שתשולב בצמחיה.

ו. פיתוח חצרות במרווחים צדיים הכרוך בהגבהת השטח יותר רק על גבי מילוי מהודק הנתמך בקיר תומך.

ז. לאורך גבולו האחורי של מגרש הגובל בחורש טבעי תותר הקמת קיר תומך שלא עולה על 2.0 מ'. במידה והטופוגרפיה דורשת הגבהה נוספת יבנה קיר מדורג או מסלעה מדורגת עם מרווחים של 1.5 מ' לפחות בין הקירות או המסלעות המדורגות. גמר הקיר התומך יהיה באבן לקט מקומית.

ח. הקירות התומכים בתוך מגרש הבניה ועל גבולותיו יהוו חלק מהבקשה להיתר בניה ויופיעו בתכנית.

פיתוח המגרש, כן תכלול תכנית הפיתוח התייחסות למגרשים הגובלים.

ט. לאורך חזיתות מגרשים הגובלים בדרכים / שבילים ציבוריים תותר הקמת גדר / קיר אבן לקט בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ ובכל מקרה לא יותר מגובה 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה ומעליו גדר חיה או סורג מתכת בלבד. לא תותר הקמת גדר רשת / תיל קוצני.

י. הקמת גדרות בין מגרשי בניה תותר באישור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מ' ומעליה גדר חיה או סורג מתכת בלבד.

יא. טרם תחילת עבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט שלא תתכן גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות, ע"י חיוב מבקש ההיתר בבניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבניה.

יב. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם ממהנדס הועדה באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם. על היזם לדאוג לאיחסון מסודר של חומרי החציבה והמילוי עד גמר הבניה ופיתוח השטח ו/או פינויים לאתר מסודר.

2. חזיתות המבנים :

א. חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ובני קיימא.

ב. המערכות הטכניות יוסתרו מאחורי מעקות הגג, כך שלא יהיו גלויות לרחובות הסמוכים. מערכות הצנרת על הגג לא תהינה גלויות .

ג. במקרה של תוספת בנייה למבנה קיים - עיצוב החזיתות הישנות והחדשות ייעשה בראיה עיצובית כוללת ושלמה.

3. מחסנים :

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים :

המחסן ייבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המירבי של המחסן יהיה 8 מ"ר, עם כניסה נפרדת



6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>מן החצר או לחילופין יבנה בקו בניין אחורי 0 או אחורי צידי 0. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'. 4. קולטי שמש על הגג: א. התקנתם תתאפשר בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 או על פי כל דין. ב. התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות משופעים תבוצע במקביל ובצמוד לשיפוע הגג ועל גגות שטוחים בהנחה אופקית וכך שלא ייראו בסביבה הנצפית.</p>
6.2	חניה
	<p>א. בשעת הקמת תוספת לבניה קיימת, יחוייבו היזמים להתקין חניה בשיעור המתחייב מהתקנות עבור החלק הנוסף. ב. כאשר מספר מקומות החניה הנדרשים במגרש לבניה, על פי התקן, הינו 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס השונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כיסוי פני המגרש בשטחי אספלט גדולים. ג. במידה ותדרש השלמה לחניה תנתן האפשרות לתשלום "קרן חניה" לטובת חניה במגרשי חניה סמוכים וזאת בכפוף לאישור הועדה המקומית ובהתייחס לחוות דעת תכנונית של יועץ תנועה. ד. תגבור זכויות בניה יינתן בתמורה להצגת פתרון חניה בגבולות המגרש.</p>
6.3	ניקוז
	<p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34: 1. 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. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	שימור
	<p>1. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המסומנים בתשריט המצב המוצע והמפורטים בנספח השימור הם לשימור ולא תותר הריסתם. 2. מתחמים לשימור: - מתחם לשימור א: מתחם גינת פטישי המתחם כולל 3 אתרים: בית הדואר[01] - תא שטח 600 ; מבנה מגורים [02]- תא שטח 2A וגינת פטישי [מתחם ה'] - תא שטח 705 המסומן לשימור נופי בנספח השימור, וכן מבנים מקוריים נוספים שלא הוגדרו לשימור, והם חלק מהרקמה ההיסטורית המקורית של קריית עמל. - מתחם לשימור ב: המרכז האזרחי המתחם כולל 2 אתרים: מבנה המסחר והמשרדים[05] ואולם זוהר [06] ואת הרחבה הציבורית שביניהם.</p>

6.4	שימור
	<p>3. תנאי להיתר בניה במתחמים לשימור יהיה הכנת תכנית בינוי ותכנית פיתוח כמפורט בסעיפים המתייחסים ליעודי הקרקע במתחמים. וכן הכנת מסמך תיעוד למתחם, במקרה של בניה חדשה שאינה כוללת מבנה לשימור או הכוללת מבנה קיים שאינו לשימור אך לא יהרס, ותיק תיעוד מלא במקרה של היתר בניה הכולל מבנה לשימור.</p> <p>4. אתרים ומבנים לשימור: בית הדואר [01] וביתן הכניסה לבריכת השחיה [03] הם מבנים לשימור מחמיר. בית המגורים [02], בית המגורים [04], מבנה המסחר והמשרדים [05] ואולם זוהר [06] הם מבנים לשימור.</p> <p>5. מבנים לשימור מחמיר: המבנה על חזיתותיו וחלל הפנים, כולל פרטי הבניה וחומרי הבניה, יישמרו. לא תותר הריסת המבנה ולא תותר תוספת בניה. כל התערבות במבנה תחייב בהכנת תיק תיעוד מלא ותעשה בהתאם למסקנותיו והמלצותיו לאחר שנדונו בוועדת השימור המקומית.</p> <p>6. מבנים לשימור: המבנה על חזיתותיו וחלל הפנים, כולל פרטי הבניה וחומרי הבניה, יישמרו ככל הניתן. תותר תוספת בניה לצד המבנה או מעליו. מיקום התוספת, אופייה ומאפייניה ואופן חיבורה למבנה הקיים לשימור ייעשו באופן המכבד את המבנה לשימור ובהתאם לתיק תיעוד מלא ולמסקנותיו.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד המלא יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע המתמחה בשימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון התקפות.</p> <p>8. תא שטח 2A - בית "שיכון עצמי" [2] א. יותר שימוש למשרדים ולמסחר, אך לא יותרו שירותי מזון והסעדה (מרכולית, מסעדה, בית-קפה, מאפיה וכיוצ"ב). ב. התכסית המותרת בתא שטח זה הינה 47%. ג. הבקשה להיתר בניה תלווה בתיק תיעוד. ד. הבקשה להיתר בניה תלווה בחלופות עיצוביות: האחת ברוח הבניה המקורית, והשניה באופי שונה, שיובאו לבחינת הועדה המקומית.</p>
6.5	שימור
	<p>9. תא שטח 506 - "בית מגורים" [4] א. הבקשה להיתר תלווה בתיק תיעוד מלא. ב. חזיתות המבנה והגג ישמרו גלויים לרוב. ג. גמר הקירות והגג יוחזר למצבו ההיסטורי המקורי. ד. תעשה הצנעת מערכות תשתית חיצוניות כגון צנרת ומיזוג.</p> <p>10. תא שטח 600 - "בית הדואר" [1]</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

א. המבנה החדש יתוכנן תוך התחשבות בטופוגרפיה הקיימת, במבנה אולם זוהר שנקבע לשימור [06], במבנים הקיימים בסביבה ובשימושים הסמוכים.
 ב. הנחיות לשימור המבנה הקיים על פי נספח שימור.
 ג. כל בקשה להיתר בניה ו/או שיפוץ תלווה בהשלמת תיק תיעוד מקדים למבנה. הבקשה להיתר תחויב בשימור המבנה, ניקוי, טיפול והסתרת תשתיות (או ניתוקם מהמבנה) והחזרתו למצבו המקורי.
 ד. מומלץ שלא להצמיד למבנה כל בניה חדשה, לא תותר תוספת קומות.
 ה. יש להסתיר ככל שניתן את תשתיות המיזוג ולהסדיר אותן באופן מוצנע.
 ו. כל שיפוץ שיעשה במבנה יעשה בהתאם לממצאי תיק התיעוד.

11. תא שטח 660 - אולם זוהר [6]

א. יותרו שינויים פנימיים במבנה על מנת לאפשר התאמתו לתקנים ולשימוש מתמשך בו. לא יותרו שינויים בקירותיו החיצוניים של האולם.
 ב. מבואת הכניסה המקורית תיחשף ותטופל באופן בו יראו מרכיביה המקוריים.
 ג. תותר תוספת בניה בתת הקרקע ולצד המבנה בתא שטח 660. הבניה חדשה עבור אולמות נוספים וחיבור שלה למבנה הקיים ייעשו באופן שיכבד את מבנה אולם זוהר ומבואת הכניסה.
 ד. כל תוספת בניה תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא שיוגש כתנאי להיתר בניה. המומלץ לשמר את ייעוד המבנה - אולם לתאטרון, קולנוע, כנסים ומופעים.
 ו. עקב בעייתיות בהתאמת המבנה לתקני בטיחות ולתפקודו כאולם להתכנסות ציבור, תעשה הערכה לגבי שימורו שתיאום עם ממצאי תיק התיעוד. מומלץ לשמר את השפה האדריכלית, החלוקה לאגפים, ניצול הטופוגרפיה לשיפוע האולם וכדומה.

12. תאי שטח 680,681 - מרכז משרדים ומסחר

א. בתא שטח 681 יבנה מבנה חדש. תא שטח 681 יתוכנן ביחד עם תא שטח 680. התכנון יכלול תוספת על המבנה בתא 680 ושיקומו על פי תקנים. השילוב בין שני המבנים יהיה הן מבחינת עיצוב, תיאום מפלסים, גישה לשטחי המסחר ופתרונות הנגשה משולבים לשני המבנים. הגדלת המבנה בתא שטח 680 תהיה באמצעות תוספת קומות אשר תחוברנה למבנה החדש בתא שטח 681.
 ב. לא תתאפשר הקמת מבנה על תא שטח 681 ללא בניה משולבת עם תא שטח 680 על פי הסעיפים הנ"ל.
 ג. המבנה החדש (ובמידת האפשר גם המבנה הקיים) יתוכנן כך שתהיה אליו וממנו גישה למפלס הכביש העליון (דרך 75).
 ד. בתא שטח 680 ניתן להוסיף קומות על גבי המבנה הקיים או לחזקו נגד רעידות אדמה תוך שמירה על העקרונות האדרכיליים הקיימים במבנה:
 קצב וצורת העמודים והקורות, שמירה על הקולונדה והמעברים הפתוחים כלפי חוץ. רעיון הבטון הטרומי מאפשר שכפול והשלמת אגפים באותה שפה אדריכלית.
 ה. בתא שטח 680 יש לשמור על הדגשת האופקיות של כל קומה.
 ו. בתא שטח 680 יש לשמור על צורת העמודים המבטאת את הלחצים הקונסטרוקטיביים



6.5	שימור
	<p>בתוכו.</p> <p>13. תא 705 - גינת פטישי</p> <p>א. הגינה בעלת משמעות רבה ברמה העירונית, ההיסטורית והנופית ויש לשמרה כמכלול.</p> <p>ב. יש לשמור על המרחב כגן פתוח למבט ככל האפשר, כחלל עירוני פתוח בעל דופן פעילה.</p> <p>ג. יש לסמן לשימור את כל העצים הבוגרים בגינה.</p> <p>ד. כל שתילה במתחם תהיה תואמת לקיים ולא תסתיר מבט מצידה האחד של הכיכר לצידה השני.</p> <p>ה. סוגי הצמחים והעצים שישתלו יהיו מקומיים או תואמים.</p> <p>ו. חומרי החיפוי והגמר יהיו חומרים המאפיינים את הבניה המקומית ביישוב בשנותיו המוקדמות.</p> <p>14. תא 750 - שימור נופי גן חנה סנש (מתחם ד')</p> <p>15. תא 751 - מתחם לשימור נופי חורשה בואדי סביב בריכת השחיה (מתחם ד')</p> <p>א. תכנון מפורט בתא זה יבוצע ע"י אדריכלי נוף ובכפוף לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו, ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. יש לנקוט, ככל הניתן, בגישה משמרת בנוגע לעצים הקיימים במתחם ובפרטי ביצוע המשמרים נוף ושורשים.</p>
6.6	שימור
	<p>16. תא 790 - ביתן הכניסה לבריכת שחיה חנה סנש, בן צבי 3</p> <p>א. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה במתחם לשימור בתכנית תחייב הגשת תיק תיעוד של המבנה שייערך על ידי אדריכל מתמחה בשימור או מומחה לשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה המקומית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות לשילוב השינוי במתחם.</p> <p>ב. כל פעולת שימור שתבוצע במתחם לשימור תבוצע בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>ג. במסגרת ההמלצות לשימור של תיק התיעוד המפורט, ייבחן יישום בשיקום/שיפוץ המבוקשים וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא חומרי הבנייה והיקפי הבנייה, חומרי הגמר, טכנולוגיות הבניה וכו'.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול שילוב הפיתוח המוצע סביבם. כולל מערך שבילים, נגישות למבנים, מתקני תשתית ועוד.</p> <p>ה. תיק התיעוד של כל מבנה יכלול גם הנחיות לשימור אופי מרכיבי הפיתוח, שילוט תאורה וכו'.</p> <p>ו. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או לאלמנטים המיועדים לשימור, למעט מרכיבי בטיחות נדרשים.</p> <p>ז. בקשה להיתר בניה או לרשיון עסק תחויב בשימור וניקוי המבנה מתוספות מאוחרות (גדרות) בליווי נספח עיצובי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ח. לכל שינוי במבנה או בקשה להריסה יוגש מסמך הנמקה שיבחן ע"י ועדת שימור והמלצתה תשמש את הועדה לתו"ב בהחלטתה בנושא.</p>



6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה מותנית בהבטחת סידורים לנכים בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.8	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. באזור מגורים א' יהיה גובה הבניין בעל גג רעפים לא יותר מ-8.5 מ', מדוד אנכית ממפלס הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבניהן, ועד למפלס העליון של הגג, בכל חתך.</p> <p>ב. במבנים בעלי גג בטון שטוח, גובה הבנין לא יעלה על 7 מ' מדוד אנכית ממפלס קרקע טבעית או חפורה למפלס העליון של הגג בכל חתך.</p> <p>ג. גובה מעקה הגג יסתיר את המערכות הטכניות, וגובהו ייקבע עפ"י שיקול הועדה המקומית לתעלת מתן היתר הבנייה.</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תכנית פיתוח למגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. היתרי בניה לשימושי מסחר ומבנים לספורט ונופש יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה.</p> <p>ג. בתא שטח 510 - היתר בניה למגורים ו/או מבני ציבור רגישים לרעש, ילווה בדו"ח אקוסטי לבחינת הרעש מדרך 75. הדו"ח ייערך בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לבחינת רעש מדרכים ויכלול הצעות למיגון אקוסטי נדרש, אשר יוטמעו בהיתר הבניה. הדו"ח יועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>ד. תנאים להיתר בניה בתאי שטח בהם קיימים מבנים לשימור ותאי שטח הנכללים במתחם לשימור יהיו בהתאם פרק השימור בהוראות הנוספות.</p>

6.10	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום המגרשים יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>מים: אספקת מים למבנה תהיה מרשת המים העירונית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים של הרשות המקומית ו/או מהנדס המועצה.</p> <p>ביוב: מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.11	שילוט וסימון
	<p>א. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי והן לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ולשילוט כללי באזור.</p> <p>ג. כל שילוט יתואר בהיתר הבניה מבחינת מיקומו ועיצובו.</p> <p>ד. לא תותר הקמת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



7.2 מימוש התכנית

תנאי למתן תעודת גמר לבניה חדשה בתא שטח הכולל מבנה לשימור יהיה קבלת תעודת גמר למבנה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49