

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0644526

ג/24544 מעונות סטודנטים מכללת תל חי, קרית שמונה



| | |
|------------------|-------------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | קרית שמונה |
| סוג תכנית | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/12/2018

להפקיד את התכנית

07/04/2019

י"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 מציעה הקמת מרכז עירוני חברתי למעונות סטודנטים למכללת תל חי בקרית שמונה, תוך הריסת בניין קיים נטוש בן 2 קומות. המתחם ממוקם על שדי תל חי 83 ומשלב שטח מסחרי, משרדים וכ-316 חדרי סטודנטים זוגיים ובודדים. המתחם בנוי סביב כיכר ציבורית לקהל הרחב ובהמשכה כיכר פנימית המהווה חצר לא מקורה לשימושים חברתיים, לגינון ושהיה של הסטודנטים. התכנית משנה את ייעוד החלקה מאזור משולב מיוחד לעירוני מעורב. התכנית מוסיפה זכויות בניה, קובעת הוראות בניה לבניה חדשה בדבר קווי בניין, מספר קומות מותרות, גובה קומות, הוראות עצוב אדריכלי והוראות פיתוח סביבתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24544 מעונות סטודנטים מכללת תל חי, קרית שמונה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

217-0644526

מספר התכנית

3.051 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סיווג 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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | קרית שמונה |
| | קואורדינאטה X | 253557 |
| | קואורדינאטה Y | 790102 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות: קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------------|----------|----------|-------|
| קרית שמונה | שד תל חי | 83 | |

ל.ר.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13167 | מוסדר | חלק | 7 | |

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 12/11/2015 | 1129 | 7143 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14742 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/14742 |
| 02/08/2001 | 3492 | 5008 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/11993 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/11993 |
| 02/04/2008 | 2597 | 5790 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14295 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/14295 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | תמיר לזר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | תמיר לזר | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח ביוב | 11: 28 24/02/2019 | עדה ברונפמן | 24/02/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | ביוב |
| לא | | 10: 25 10/02/2019 | יעל רוזנפלד | 10/02/2019 | 1 | 1: 250 | מנחה | חניה |
| לא | סקר עצים | 11: 12 14/03/2019 | יורם וגשל | 14/03/2019 | 1 | 1: 1 | מחייב | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | | 10: 25 03/02/2019 | תמיר לזר | 03/02/2019 | 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 |
|----------------|------|----|---------------|-----------------------------|--------|--------------|-----|-------------|-----|-----------------------------|
| | פרטי | | | ברזילי מור תל חי 83 בע"מ | הרצליה | דוד המלך (1) | 1 | 053-3063507 | | barzilay@barzilay-group.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דוד המלך 1, הרצליה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|-----------------------------|--------|----------|-----|-------------|-----|-----------------------------|
| פרטי | | | ברזילי מור תל חי 83 בע"מ | הרצליה | דוד המלך | 1 | 053-3063507 | | barzilay@barzilay-group.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|----------|---------------|------------------------|-----|------------|-----|----------------------|
| בעלים | | | | רמ"י | נצרת עילית | דרך קרית הממשלה (1) | | 03-9533333 | | a-tzafon@land.gov.il |

(1) כתובת: קרית הממשלה ת.ד. 580, נצרת עלית 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------|---------------|------------------|------|--------|-----|------------|------------|---------------------|
| | עורך ראשי | תמיר לזר | 102521 | תמיר אדריכלים | חיפה | השיירה | 28 | 04-8211306 | 04-8211307 | tamir@tamir-arc.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|---------------------|------|-----|-------------|-----|---------------------------------|
| מהנדסת | יועץ תשתיות | עדה ברונפמן | | עדה ברונפמן מהנדסים ויועצים בע"מ | טירת כרמל | (1) | | 04-8233484 | | ada-bronfman@ada-bronfman.co.il |
| אגרונום | אגרונום | יורם וגשל | | | חיבת ציון | (2) | | 052-2415559 | | yoram.vagshal@gmail.com |
| מודד | מודד | ראתב סבאג | 772 | סבאג מהנדסים | קרית שמונה | (3) | | 04-6959844 | | sabag@sabageng.co.il |
| | יועץ תחבורה | יעל רוזנפלד | | ר. יעל הנדסה בע"מ | מגדל העמק | (4) | | 04-6041720 | | roads@yael-eng.co.il |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | ארז רז | 102050 | ארז רז אדריכלות נוף, יעוץ סביבתי | טשרניחובס קי (5) | | 35 | 04-8161212 | | erez@raz-landscape.com |

(1) כתובת: רח' היוזמה 3.

(2) כתובת: ד.נ. חפר.

(3) כתובת: א. תעשייה צפוני, קרית שמונה. ד. 255.

(4) כתובת: א.ת. מפעלי העמק, מגדל העמק.

(5) כתובת: רח' טשרניחובסקי 35, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת מבנה מעונות סטודנטים בשילוב מסחר ומשרדים בקרית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור משולב מיוחד לעירוני מעורב.
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
3. קביעת הנחיות לפיתוח שטחים פתוחים.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

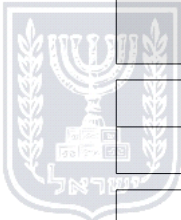
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | | תאי שטח |
|-------------------------|--------------|----------------|
| עירוני מעורב | | 200 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | עירוני מעורב | 200 |
| מבנה להריסה | עירוני מעורב | 200 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | עירוני מעורב | 200 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| משולב מיוחד | 3,051 | 100 |
| סה"כ | 3,051 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| עירוני מעורב | 3,050.6 | 100 |
| סה"כ | 3,050.6 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | עירוני מעורב |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מעונות סטודנטים לרבות שרותים נילווים לשימוש המעונות כדוגמת ספריה, חדר כושר, חדר כביסה.</p> <p>2. מסחר (בתי קפה, מסעדות, סופרמרקטים, עסקים קטנים, סוכנויות רכב וכד').</p> <p>3. משרדים.</p> <p>4. שימוש בחדרי מעונות הסטודנטים כמתקן לאחסון מלונאי בתקופת חופשות.</p> <p>5. חניה</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפרויקט מתוכנן כמבנה מעונות סטודנטים עם גישה ראשית משד' תל חי. הכניסה למתחם הפרויקט תהיה דרך כיכר ציבורית בפינת הרחובות תל חי ואורי אילן, ובהמשך כניסה למבנה המעונות דרך כיכר פנימית לשימוש הסטודנטים.</p> <p>2. במבנה מתוכנן אגף נפרד דו קומתי שישמש למסחר ומשרדים לאורך שדרות תל חי. קומת קרקע גבוהה עם גלריה מיועדת למסחר וקומה ראשונה תשמש לקומת משרדים.</p> <p>3. הכיכר הציבורית תעוצב ככיכר עירונית לבית קפה, מסעדות והתרחשויות חברתיות. יותר בה ריהוט חוץ וריהוט לבתי קפה ומסעדות, הצללה וכד'. תותר הפרדה קלה (צמחיה, גידור קל) בין הכיכר הציבורית לכיכר הפנימית של המעונות. בכיכר הפנימית לא יותר קירוי קשיח והיא תשמש לאירועים חברתיים, הקרנות סרטים וכד' לקהל הסטודנטים.</p> <p>4. בקומת הקרקע (הכניסה הקובעת) של המבנה ימוקמו חללים לשימוש משותף של דיירי המעונות: לובי ראשי, חדר כביסה, ספריה, סטודיו.</p> <p>5. בשל הפרשי הטופוגרפיה בין שד' תל חי לרח' טרומפלדור- הרחוב העורפי לפרויקט, יתוכננו מתחת לכניסה הקובעת שתי קומות נוספות- קומת חניון וקומת מגורים ואחסנה.</p> <p>6. החניון ישמש את המסחר, המשרדים והמעונות, והכניסה אליו תהיה מרח' טרומפלדור בלבד. תתוכנן בחניון הפרדה בין חניות המסחר והמשרדים לבין אלו של המעונות.</p> <p>7. עקב הפרשי טופוגרפיה בין שד' תל חי ורח' טרומפלדור, יתאפשר בחלק מהחניון גובה תקרה עד 8 מ'.</p> <p>8. תתאפשר גישת אופניים משדרות תל חי לכיכר. ינתן פתרון לחניות אופניים הן בחניון והן בכיכר.</p> <p>9. לא תותר צנרת גלויה ו/או דודים ו/או מעבי מזגנים וכיוצ"ב. הבקשה להיתר תכלול פתרון להסתרת כל המתקנים הטכניים.</p> <p>10. יותר שימוש בגגות המבנה למתקנים טכניים.</p> <p>11. יותר שימוש בגגות המבנה לנופש ופנאי.</p> <p>12. תותר הקמת פרגולות על הגג, קירויים קלים וסגירת חורף של הגג בעונת החורף לשימוש הסטודנטים.</p> <p>13. תותר בניית מבני אשפה חשמל וגז במרווחים הקדמיים והצידיים, כמו כן יותרו במרווחים מדרגות פיתוח, משטחים, שבילים, גינון, גשרוני גישה למבנים, גגוני כניסה, גדרות וכד'.</p> <p>14. יותר גובה מחסנים כגובה הקומה בה הם ממוקמים.</p> <p>15. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת למעט השטחים הקבועים לחניה ישרתו את כל השימושים בבניין.</p> |

עירוני מעורב

4.1

16. מצללות יבנו מחומרים קלים בחזות אחידה עפ"י פרט שיכלל בבקשה להיתר בניה.
17. יותר שימוש בחדרי המעונות לאכסון מלונאי בתקופות הקיץ וחופשות הסטודנטים. החדרים יושכרו על בסיס מקום פנוי ע"י החברה המנהלת את מעונות הסטודנטים. השרות יכלול לינה בלבד ויותר לאורחים שימוש במתקני המעונות (חדר כביסה, חדר כושר, חניה וכד'). מספר החדרים המקסימלי שיותר להסב באופן זמני לשימוש זה יוגבל בהתאם לתקני החניה שיוגדרו ע"י הועדה המקומית.
18. כל מתקני התשתית ישולבו בהיקף קירות המגרש ויסגרו בדלתות פח מגולוון ויחופו באבן טבעית או מתועשת.
- תכנית הפיתוח תהיה ערוכה ע"י אדריכל נוף ותכלול: תכנית, חזיתות, חתכים, ופרטי פיתוח.
 - במסגרת תכנית הפיתוח יש להציג טבלת שטחי גינון וחלחול.
 - יותרו קירות פיתוח עד לגובה 3 מ'. לכיוון רח' אורי אילן יותרו קירות פיתוח עד גובה 5 מ'. מעבר לגובה זה יש לדרג קירות בנסיגה של 150 ס"מ.
 - יש לנטוע 7 עצים לדונם בשטח התכנית.
 - קירות הפיתוח יחופו באבן טבעית או מתועשת.
 - סט פרטי פיתוח מחייב יוכן ויהווה הנחיות מרחביות כחלק מתכנית הפיתוח בשלב היתר הבניה.
 - יותרו פתחי שחרור עשן של החניה בתריס פח רפפה בקירות פיתוח הנסוגים מקו המגרש.
 - יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על הגג (לייצור חשמל)
 - תתאפשר גישה לאופניים משדי תל חי לכיכר הציבורית והפנימית של המעונות.
19. במסגרת ביצוע הפרויקט יהרס המבנה הקיים לרבות המקלט הקיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% 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 | | | | | |
| 1300 | | | | | 2 | 10 (3) | | 316 (2) | | | 1000 | 700 | 1500 | 10700 (1) | 200 | דורך מיוחד | עירוני מעורב | |
| | | | | | | 1 (4) | | | | | | | 300 | 450 | 200 | מסחר | עירוני מעורב | |
| | | | | | | 1 (5) | | | | | | | 100 | 500 | 200 | משרדים | עירוני מעורב | |
| | | | | | 2 | | | | | | 3000 | | | | 200 | חניון | עירוני מעורב | |
| 1300 | (7) | (7) | (7) | (7) | | 10 | 36 | 316 | 60 (6) | 4000 | 700 | 1900 | 11650 | 3051 | 200 | >סך <הכל | עירוני מעורב | |

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' תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- ב' יותר שימוש בזכויות הדיור המיוחד לשימוש אכסון מלונאי בחופשות הסטודנטים.
- ג' יותר יח"ד לבודדים בשטח של כ-20 מ"ר ויח"ד לזוגות בשטח של כ-30 מ"ר.
- ד' תותר הבלטת מרפסות קונזוליות למרווחים עד 2 מ' מקו בניין.
- ה' יותר מתקנים טכניים כדוגמת מבני אשפה, גז, מים וחשמל בקו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמת מצללות בכיכר הפנימית ובגגות כחלק מזכויות הבניה העיקריות עד לשטח של 200 מ"ר..
- (2) חדרי מעונות בודדים וזוגיים. סה"כ 394 מיטות..
- (3) מספר הקומות איננו כולל את חדר היציאה לגג.
- (4) המסחר ימוקם בקומת הקרקע באגף לאורך שד' תל חי.
- (5) משרדים ימוקמו בקומה ראשונה באגף לאורך שד' תל חי.
- (6) תכסית המבנה הינה התכסית מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר תכסית של 100% עבור קומות תת קרקעיות.
- (7) קווי הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
|-----|--|
| | <p>א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית זו. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ב. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יצוינו בתכנית להיתר הבניה.</p> <p>ג. תכנית בינוי ופיתוח תוגש בקני"מ 1:250 כחלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קביעת מפלסי כניסה ראשיים, העמדת בניינים, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תשתית ותברואה - אמצעים לטיפול בנגר עילי - פתרונות אשפה |
| 6.2 | חניה |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בהחלטת ועדה תוספת מקומות חניה, ככל שימצא כי הדבר דרוש להצלחת הפרויקט, באמצעות תקן כופר חניה.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.</p> |
| 6.3 | חשמל |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל ויהיה בתת-הקרקע ככל הניתן. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, על פי המיקום בתכנית הבינוי שבתב"ע, בשצ"פים 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 משולב במרתף הבניין המשחרי. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות 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 אורי 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> |

| חשמל | 6.3 |
|---|-----|
| <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. 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. 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 הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> | |

| בניו, ניקוז, מים, תברואה | 6.4 |
|---|-----|
| <p>תכנון תשתיות המים והביוב יהיה בתאום עם תאגיד המים והביוב "מי התנור". אישור בכתב לועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>א. מים</p> <p>אספקת מים לכל המבנים והמתקנים בתחמי תכנית זו תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית ובהתאם להנחיות ואישורי תאגיד המים. אישור תכנית חיבור המים במבנים (נספח סניטרי) יהיה בידי מהנדס הוועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>כל המבנים והמתקנים בתחומי תכנית זו יחוברו לרשת הביוב המרכזית של היישוב בהתאם לנספח המים והביוב המחייב. אישור תכנית החיבור לרשת היישוב בידי מהנדס הוועדה המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה. תוכן תכנית להשתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, באישור רשות הניקוז האזורית. אישור זה יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.</p> | |

| תקשורת | 6.5 |
|---|-----|
| <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה</p> | |

| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">תקשורת</p> | <p style="text-align: center;">6.5</p> |
| <p style="text-align: center;">המקומית.</p> | |
| <p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>התכנית חלה בשטח רגישות א 1 לפי תמ"א 4/ב/34 ולפיכך יקבעו בתכנית הפיתוח הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כ"כ שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, ובעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים, לדרכים וחניות. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. | <p style="text-align: center;">6.6</p> |
| <p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. | <p style="text-align: center;">6.7</p> |
| <p style="text-align: center;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבנה או מתקן ציבורי רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לנכים לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p> | <p style="text-align: center;">6.8</p> |
| <p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> | <p style="text-align: center;">6.9</p> |

| | |
|---|-------------|
| פסולת בניין | 6.9 |
| <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות".</p> <p>האחריות על סילוק עודפי חציבה, עודפי עפר ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה. עודפי חציבה ומילוי :</p> <p>1.1. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> <p>1.2. תנאים לקבלת היתר בניה : חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון : בתנאי עודף : ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר : מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> | |
| פיקוד העורף | 6.10 |
| <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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| שרותי כבאות | 6.11 |
| <p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הבקשה להיתר ברשות כיבוי האש המוסמכת. על מבקשי ההיתר למלא אחר כל דרישות רשות כיבוי האש ואישורה יהיה תנאי מוקדם לקבלת היתר בניה לכל מבנה או מתקן בהם נדרש אישור זה כחוק.</p> | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.12 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתוכן בהתאם לעקרונות שנקבעו בהוראות התכנית, ושתכלול פתרונות תנועה וחניה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע פתרונות החניה בפועל.</p> | |
| תנאי להפעלה | 6.13 |
| <p>1. מעונות הסטודנטים ינוהלו ע"י חברה מנהלת מתמחה אשר אחראית על ההשכרות, החוזים מול הסטודנטים, תפעול מלא של הנכס.</p> <p>2. יחידות הדיור ישמשו סטודנטים בלבד ולא תתאפשר הפיכתן ליחידות מגורים. יתאפשר שימוש לאכסון מלונאי כמפורט בפרק 4.1 סעיף 18.</p> <p>3. כל שינוי שימוש מהשימוש המותר בתכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> | |
| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | 6.14 |
| <p>סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יכלול הריסת הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים הקיימים להריסה (מקלט ציבורי) שמעבר לתחום התכנית ונמצאים בתחום המדרכה המוצעת.</p> | |

| | |
|-------------|--|
| 6.15 | גגות |
| | גגות המבנה יהיו גגות שטוחים, ינתן פיתרון לדודי שמש וקולטי שמש באמצעות מסתורים מתאימים. תכנית זו תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. אישור התכנית בידי מהנדס הוועדה המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה. |



| | |
|-------------|---|
| 6.16 | היטל השבחה |
| | א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל הבניה המבוקשת, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |

| | |
|-------------|--|
| 6.17 | הוראות בזמן בניה |
| | מניעת מטרדים בעת הבניה כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. ד. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ו. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ז. אתר הבניה יגודר ישולט ויואר כחוק על מנת להבטיח את הולכי הרגל והנוסעים ברכב. |



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

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

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|--|
| | זמן משוער למימוש התכנית יהיה 15 שנה מיום אישורה. |
|--|--|

