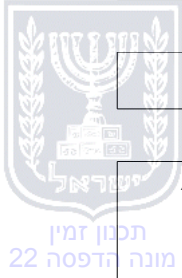


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 217-0929794

תוספת יחידות דיור וחזית מסחרית מגרש 331 שכונת יובלים א' "בוניס בעמק"



מחוז  
מרחב תכנון מקומי קרית שמונה  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה בקרקע בבעלות אחת ללא שינוי סך ייעודי הקרקע לפי סעיף 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה, כך שמגרש זה שהינו בשטח של 6139 מ"ר יחולק לשני מגרשים 331A בשטח של 3639 מ"ר ו- 331B בשטח של 2,500 מ"ר.

הוספת שימושים למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף 62א.א(11) לחוק התכנון והבניה, למגרש 331B מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.

כך ש-25% מכלל השטחים המותרים לבניה במגרשים אלה ישמשו לשימושים הנוספים למסחר בחזית הבניין.

תוספת קומות לפי סעיף 62 א (א) (א4) לחוק התכנון והבניה, למספר הקומות המותר בכל אחד מהמגרשים 331A, 331B.

הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(8) לחוק התכנון והבניה, למגרשים 331A, 331B.

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מגרשים 331A, 331B, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62 א(6).

שטחי המגורים המנוידים ממגרש 331A נקלטים במגרש 331B.

הגדלת השטח הכולל לבניה בתכנית עירונית לפי סעיף 62 א(16), 480 מ"ר שטחי מסחר בנוסף ל 20 מ"ר שטח מגורים, סה"כ הגדלה של 500 מ"ר.

שינוי גודל מגרש 331A, 331B לפי סעיף 62א(7).

שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(5).

שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א(4).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וחזית מסחרית מגרש 331 שכונת יובלים א' "בונים בעמק"

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

217-0929794 מספר התכנית

6.139 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 11, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 7, 62 א (א) 8

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 שמונה
	קואורדינאטה X	255000
	קואורדינאטה Y	792600

### 1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת יובלים א'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14717	מוסדר	חלק	45	

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
19257 ג/	331

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/06/2020	6593	8916	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 217-0789834 אך כפופה לתשריט ולנספחים שלה.	החלפה	217-0789834
12/11/2015	1129	7143	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14742. הוראות תכנית ג/ 14742 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14742
20/03/2017	4437	7469	התכנית כפופה לנספחי התכנית המאושרת מלבד נספח התנועה ונספח הבינוי.	שינוי	ג/ 19257



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נסמה חורי דור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נסמה חורי דור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 03 06/04/2021	נסמה חורי דור	22/03/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 27 22/04/2021	שרון לבנברג דנגור	19/04/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 07 09/02/2021	נסמה חורי דור	08/02/2021		1: 250	מנחה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית קרית שמונה קרית שמונה		וועדה מקומית קרית שמונה	קרית שמונה	קרית שמונה		04-6908444		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר אוחיון		בונים ביובלים בע"מ	עפולה	(1)				Nirohayon@gmail.com

(1) כתובת: עפולה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נסמה חורי דור	16703966		נצרת	רח 2005 (1)	10		1534-6554777	Nesma@gdur.com
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנגור	105903		בוסתן הגליל	(2)				i.d.sharon@012.net.il
	מודד	ראתב סאבג	772		קרית שמונה	(3)		04-6959844		Sabag@sabageng.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

(1) כתובת : נצרת 2005/10.

(2) כתובת : ת.ד. 1243.

(3) כתובת : ת.ד. 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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**

חלוקה מחדש של מגרש 331 ל 331A ו-331B, הוספת מספר יחידות דיור, הוספת חזית מסחרית למגרש 331B, שינוי בזכויות והוראות הבניה למגרשים 331A ו-331B בתכנית ג/19257, קריית שמונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

איחוד וחלוקה בקרקע בבעלות אחת ללא שינוי סך ייעודי הקרקע לפי סעיף 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה, כך שמגרש זה שהינו בשטח של 6139 מ"ר יחולק לשני מגרשים 331A בשטח של 3639 מ"ר ו-331B בשטח של 2,500 מ"ר.

הוספת שימושים למטרת מסחר בחזית בנין המיועד למגורים לפי סעיף 62א.א(11) לחוק התכנון והבניה, למגרש 331B מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה.

כך ש-25% מכלל השטחים המותרים לבניה במגרשים אלה ישמשו לשימושים הנוספים למסחר בחזית הבניין. מונה הדפסה 22 תוספת קומות לפי סעיף 62 א (א) (4א) לחוק התכנון והבניה, למספר הקומות המותר בכל אחד מהמגרשים, 331A, 331B.

הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א(8) לחוק התכנון והבניה, למגרשים 331A, 331B.

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בין מגרשים 331A, 331B, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, לפי סעיף 62 א(6).

שטחי המגורים המנוידים ממגרש 331A נקלטים במגרש 331B.

הגדלת השטח הכולל לבניה בתכנית עירונית לפי סעיף 62 א (16), 480 מ"ר שטחי מסחר בנוסף ל 20 מ"ר שטח מגורים, סה"כ הגדלה של 500 מ"ר.

שינוי גודל מגרש 331A, 331B לפי סעיף 62א(7).

שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(5).

שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א (4).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	331A, 331B

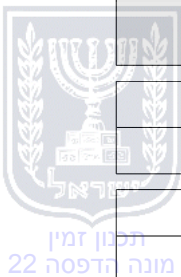
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	331A, 331B
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ומסחר	331A, 331B
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	331A, 331B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	6,145	100
סה"כ	6,145	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	6,144.87	100
סה"כ	6,144.87	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ג'                  ב. חניה                  ג. חזית מסחרית של חנויות, קיוסקים ובתי קפה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנים בני 4 קומות עם דירות גן וגג.                  ב. ככל שיוקם גג משופע, שיפועו לא יעלה על 50% ולא יקטן מ 40%, כאמור בתקנות התכנון והבניה, ויהיה משופע בחלקו לכיוון חזית הרחוב.                  ג. תותר בניית קומת גג חלקית בנוסף למס' הקומות המצוין בטבלה. קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות 3 מטר מהחזית הפונה לרחוב. שטח קומת הגג ייכלל בזכויות הבניה.                  ד. גמר החזיתות יהיה מחומרים קשיחים בלבד. עיצוב הבניינים, העמדתם, חתכים, ודירוגם יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" למתחם של שתאושר ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן היתר.                  ה. התכליות המותרות יכללו חנויות בקומת הקרקע בלבד, כתנאי שאינן גורמות מטרד לדירות המגורים. החנויות יהיו בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר עקרי.                  ו. השטח הצמוד לשטחי המסחר בגבול המגרש ועד לקו הבניין יפותח כהרחבת המדרכה עם זיקת הנאה לציבור.                  ז. בחנויות פרטיות גובלות, תותר זיקת הנאה הדדית לרכב לגישה לחניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					מ"ר	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות		
קדמי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	מ"ר	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
(3) 4.5	(2) 3	(2) 3	(2) 0	(3) 4.5	(1) 4	21	30	70	3870			910	2961	3640	331A	מגורים ג'
(3) 4.5	(2) 3	(2) 3	(2) 0	(3) 4.5	(1) 4	21	27	70	3019			680	2339	2495	331B	מגורים ג'
(3) 4.5	(2) 3	(2) 3	(2) 0	(3) 4.5	(1) 4	21	(4)	70	570			90	480	2495	331B	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר המרה של שטחי מגורים לשטח מסחרי בקומת הקרקע בלבד, בשיעור שאינו עולה על השטח העיקרי והשירות של שטח המסחר כמפורט בטבלה לכל תא שטח בהתאם. מפלס אפס של הבניין יקבע לפי תכניות הבינוי, ניתן לעשות שינוי במפלס הכניסה הקובעת בתיאום עם הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה. שטחי שירות יכללו את סה"כ שטחי מבואות, גרעיני הבניינים, שטחי מדרגות, מעליות, שטחי מחסנים פרטים, מחסנים משותפים, שטחי מועדון דיירים, שטחי מרחבים מוגנים. זיקת ההנאה הינה לפי מה שסומן בנספח בינוי ובתשריט התכנית אשר ישרת את מגרש 331B.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית קומת גג חלקית בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלה. הקומה החלקית תהיה בנסיגה מקו בניין קדמי לא פחות מ 15% מהחזית. שטח קומת הגג ייכלל בזכויות הבניה..
- (2) יותר קו בניין אפס..
- (3) תותר חריגה ב 1.2 מ' מקו בניין לתוספת גזוזטרה או פרגולה.
- (4) ל"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- 6.1.1 תנאי לאישור בקשה להיתר בניה יהיה הגשת "תכנית בינוי ופיתוח" למתחם/מגרש ואישורה ע"י הוועדה המקומית. "תכנית בינוי ופיתוח" תהיה ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ-250:1.
- "תכנית בינוי ופיתוח" תכלול בין היתר:
- העמדת הבניינים, צורתם וגובהם.
  - מפלסי כניסות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
  - עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקני"מ 250:1.
  - פתוח שטח - גינון, גדרות, חניות - לרבות פרוט מפלסים, חומרים ופתרון הניקוז וכן מיקום ופירוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושירותים כגון: מבני שנאים וכיו"ב. פתרון הניקוז יהיה תוך ניסיון להשקעות ולהחזיר מים ככל הניתן בשטחי המגרשים.
  - כל קירות הפיתוח יהיו בגמר של אבן בזלת טבעית (לקט) או אבן "מתועשת בזלתית" בדגם "חאמי" ומעליהם גדרות מתכת בדגם אחיד, לפי נספח הבינוי.
  - הנישות לפלרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים, לפי נספח הבינוי.
- 6.1.2 חלוקת משנה בקני"מ 500:1 תהווה חלק מ"תכנית בניי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית, ותהווה בסיס לרשום החלקות.
- אזור מגורים ג'.
- 6.1.3 יותרו מספר מבנים למגרש בכפוף ל"תכנית בינוי ופיתוח" דלעיל.
- 6.1.4 במגרש שאושרה בו תכנית בינוי ופיתוח ויחולו שינויים מהתכנית - יש להגיש לאישור תכנית בינוי ופיתוח חדשה.
- 6.1.5 התכנית כפופה לנספחי התכנית המאושרת מלבד נספח תנועה ובינוי.
- 6.1.6 גג עליון של הבניין יכול להיות גג משופע או גג שטוח לפי תיאום עם הוועדה ומהנדס הוועדה.

**6.2****חניה**

- 6.2.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התעשע"ו 2016), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.2.2 בחניות פרטיות גובלות תותר זכות מעבר הדדית וכן מעבר להתקנת מערכת תשתית עירונית. פירוט מספר החניות, מיקומם וסימון זכות מעבר הדדית - יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" למתחם.

**6.3****זיקת הנאה**

- אזור מגורים ג' - חלוקת המשנה למגרשים תעשה תוך הבטחת נגישות לחניה וזיקת הנאה הדדית לרכב ולחניה בתוך המגרשים.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.4.1 אישור הוועדה המקומית ל- "תכנית בינוי ופיתוח", למתחם/למגרש, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- 6.4.2 היתר בניה לתשתיות מים וביוב יוצא לפני וכתנאי להוראות היתרי בניה בשכונה חדשה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>ההיתר לתשתיות מים וביוב כנ"ל יהיה לכל השכונה או לחלק ממנה והוא יועבר לאישור של משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.</p> <p>6.4.3 תנאים למתן אישור איכלוס הבתים בשכונה :</p> <p>א. השלמת ביצוע מערכות מים וביוב בהתאם לנדרש בהיתר לתשתיות מים וביוב.</p> <p>ב. בדיקת אטימות קווי ביוב חדשים ע"י מנהלת הכנרת.</p> <p>ג. החלפת קווי ביוב במערכת הולכה אזורית בהתאם למפורט בנספח ביוב ובהתאם להנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה .</p> <p>6.4.4 תנאי להוצאת היתרי בניה אישור תכנית ביוב ע"י משרד הבריאות , והמשרד לאיכ"ס מונה הדפסה 22 תכנון זמין</p> <p>6.4.5 תנאי למתן היתרי בניה למגורים הגשת היתרי בניה למבני ציבור , תשתיות ותשתיות תחבורתיות , בהתאם להחלטת הועדה המקומית .</p> <p>6.4.6 תנאי להוצאת היתר בניה למתחם יהיה הכנת נספח עבודות עפר כמפורט בסעיף 6.8.7.</p> <p>6.4.7 תנאי להוצאת היתרי בניה מכוח התכנית יהיה העתקו של המתקן הביטחוני בתאום עם מערכת הביטחון .</p> <p>6.4.8 תנאי להוצאת היתרי בניה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לרמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התכנית .</p> <p>6.4.9 תנאי להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לפחות לאחד מצמתי הכניסה מדרך מס' 909 , ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה .</p> <p>6.4.10 ככל שיהיה תכנון מפורט של המסילה והתחנות , תנאי להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה בדיקה גאוטכנית כמתחייב מהוראות תמ"א 23 שינוי 19 .</p> <p>6.4.11 תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור תשריט חלוקה כנדרש בחוק .</p> <p>6.4.12 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בכפוף לאישורי כריתה/ העתקה של קק"ל לעצים ומתן התחייבות לנטיעה חליפית על פי הערך הנופי של העצים המיועדים לכריתה . העתקת העצים תעשה בהתאם להנחיות העתקת עצים של משרד החקלאות או קק"ל ובליווי אגרונום . יש לראות את נספח העצים הבוגרים בתכנית ג/19257 .</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.5
<p>6.5.1 תנאי למתן תעודת גמר- ביצוע בפועל של מוסדות ציבור , תשתיות ותשתיות תחבורתיות , בהתאם להחלטת הועדה המקומית כמפרט בסעיף 6.4.2 .</p>	
תשתיות	6.6
<p>6.6.1 כל רשתות התשתית הציבורית בתחום התכנית כגון : מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעית.</p> <p>6.6.2 תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו הינו קיומו בפועל של פתרון מאושר לטיפול בפסולת או הטמנתה. סידורי ריכוז וסילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח פיתרון ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6.6.3 הנחיות למערכת הולכה וטיהור שפכים תתוכנן בהתאם לעקרונות והמלצות המפורטות בנספח מים וביוב של התכנית.</p> <p>א. מערכת הביוב הציבורית תהיה מערכת נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז, שמיועדת לאיסוף והולכת מי נגר העילי.</p> <p>ב. פתרון קצר - טיהור השפכים- על המט"ש שאליו יופנוה ביוב השכונה לעמוד בתנאי איכות של "וועדת ענבר" ובכל הדרישות המעודכנות של משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.</p>	

6.6	תשתיות
	<p>ג. הצינורות ושוחות הבקרה יהיו מסוגים אטומים, כפי שמפורט בנספח הנחיות למים וביוב.</p> <p>ד. יש לבצע בדיקות אטימות בנוכחות נציג "רשות ניקוז כנרת", ועפ"י הנחיותיו.</p> <p>ה. בגמר הנחת קווי הביוב יבוצע צילום וידאו, כולל מפרטים ודוחות, הכל בהתאם למפורט בנספח הנחיות למים וביוב.</p> <p>6.6.4 לא תותר כל פעולה בתחום דרך 909, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>6.6.5 ביצוע דרך מקומית מס' 18 החוצה את נחל עיון, מותנה בהגשת היתרי בניה לשכונה שמעבר לנחל ולהמשיך כביש גישה לכיוונה.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>6.7.1 התכנון המפורט יעשה לפי עקרונות שימור, השהייה והחדרה על נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 1. פתרון הניקוז בשכונה יעשה במערכת ניקוז תת קרקעית שתקלוט את מי הנגר העילי ותנקז אותם לנחל עיון שממזרח לשכונה המתוכננת. מערכת התיעול תתוכנן בהתאם. להמלצות המפורטות בנספח הניקוז ותאי התפיסה(קולטנים) יבוצעו במסעות ומקומות הנדרשים בהתאם לתכנון המפורט לקליטת נגר עילי, כפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>6.7.2 תחול חובה על השהייה וכן סינון של המים דרך מתקני חצץ/טוף, טרם הצטרפות המים לנחל, למטרות מניעת זיהום נקודתי מרוכז וגם למניעת של התחדשות מואצת במקומות נקודתיים.</p> <p>6.7.3 ניקוז גגות המבנים יופנו אל השטחים הפתוחים. במידה ולא ניתן, יש לנקז אל חניית הבניינים, שירוצפו בריצוף מחלחל.</p> <p>6.7.4 לכל מגרש ינתן פתרון לגישות עודפים למשטחי גינות ציבוריים ו/או למערכת התיעול העירונית.</p> <p>6.7.5 אזורים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ישמשו אף הם לאגירה ולהחדרת מים. יש לדאוג כי פיתוח השטחים הפתוחים יכללו מרכבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע. הפתרונות התכנוניים יוצגו במסגרת היתרי בניה.</p>



6.8	הפקעות ו/או רישום
	<p>6.8.1 האיחוד והחלוקה מחדש יבוצע בלשכת רישום המקרקעין ע"פ סעיף 125 לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וזאת ע"פ לוח ההקצעות שיעשה בהסכמת בעלים.</p> <p>6.8.2 תותר חלוקת משנה לצורך רשום מגרשים למגורים וכן לרשום מגרשים למבני שנאים בשצ"פ ובשב"צ.</p> <p>6.8.3 רישום השטחים יעשה בהתאם לטבלת השטחים שתוגש לוועדה המקומית לאחר אישור התכנית. השטחים לבניני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים וכן הדרכים והדרכים המשולבות יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.</p> <p>6.8.4 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו ולצרכים ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>



6.9	פסולת בניין
	<p>6.9.1 לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחומי האתר.</p> <p>6.9.2 אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מוגדרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>6.9.3 לפני תחילת העבודה יבוצע חישוף אדמה, שתוערם ותאווסן כאדמת גינון, לשלב הסופי של הפרויקט.</p>



פסולת בניין	6.9
<p>6.9.4 במידה ויהיה צורך בפינוי עודפי עפר, התהליך יבוצע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולאתרי פינוי מורשים.</p> <p>6.9.5 לא יותר אחסון עודפי עפר בתחומי השטח הפתוח בתחום השפעה של הנחל, ברצועה של 100 מ' מציר נחל עיון בשתי גדותיו ולאורך אפיק הנחל.</p> <p>6.9.6 יותר עירוב זמני של עבודות עפר לצרכי מילוי ו'או גריסה בשטחים הפתוחים באתר, באופן זמני, מבוקר ומותאם בהיתר בניה.</p> <p>6.9.7 כתנאי להיתר בנייה למתחם בתחומי התכנית ולפני ביצוע עבודות העפר במגרשים, יש להגיש למהנדס העיר נספח עבודות הבאים:</p> <p>א. חישוב אדמה עליונה ושמירה במאגרים כאדמת גן בתחומי התכנית.</p> <p>ב. עירוס בולדרים ושימושים במצפורים כמסלעות בתכנית הפיתוח או כחלק מהגן הסופי.</p> <p>ג. עודפי עפר מהמגרשים יגרסו לשימוש חוזר כמצעים.</p> <p>ד. חומרים שאין בהם צורך באתר יועברו לאתר קליטה מוסדר ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, בתאום ואישור הוועדה המקומית.</p>	
תוואי מסילה	6.10
<p>בתחום הרצועות לתכנון של מסילת הברזל יחולו הוראות בהתאם לתמ"א 23 על השינויים.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.11
<p>6.11.1 תחום התוכניות מצוי בחריגה טיפוגרפית מעבר להגבלות המישור האופקי בגובה 160 מטר מעל פני הים, המוגדר עבור שדה התעופה של קרית שמונה.</p> <p>6.11.2 לא יינתן היתר בניה מכח תוכנית זו לשימוש בקרקע לצורך מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.</p> <p>6.11.3 ניתן יהיה להתיר בניה מכח תוכנית זו לשימוש בקרקע מהרשימה שלהלן תוך קביעת המצעים הדרושים למניעת סכנת ציפורים לתעופה ובכפוף לאישור רשות התעופה אזורית:</p> <p>א. חוות בעלי חיים.</p> <p>ב. פארים וחניוני נופש.</p> <p>ג. מתקני איגום מים מלאכותיים.</p>	
בדיקות ארכאולוגיות	6.12
<p>6.12.1 השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>6.12.2 כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואן ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>6.12.3 במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>6.12.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך למשר את העתיקות.</p> <p>6.12.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



<b>6.12</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>
	6.12.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מיהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעט 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

<b>6.14</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.15</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	6.15.1 לעת פיתוח שטח התכנית תערך הערכת סיכונים ויוכן סקר סייסמי באם יידרש. בהתאם ייקבעו הנחיות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית ג/19257 וכפופה לשלבויות הקבועה בה.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו תוך חודש אחד מכניסת התכנית לתוקף.