

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0763441

קרית חינוך חב"ד קרית גת - הסדרת מצב קיים, תוספת זכויות ושימושים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

20/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001011793/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בקריית החינוך של חב"ד ברובע הנביאים בקריית גת. התכנית מציעה שינוי ייעוד בתא שטח המיועד כיום בחלקו לשטח ציבורי פתוח, לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לצורך הקמת מבנה מעורב שימושים בן 6 קומות המיועד לגני ילדים, בית כנסת, מקווה, אולם כנסים וכיתות לימוד.

בנוסף מציעה התכנית תוספת זכויות לצורך הקמת מבנה בן 6 קומות אשר ישמש כמגורים בתנאי פנימיה לתלמידי ישיבה, כולל חדר אוכל ושימושים נוספים לשירות הייעוד העיקרי.

התכנית משלימה את תא השטח שנגרע מייעוד שצ"פ, במיקום נוסף בסמיכות לו, על חשבון תא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



קרית חינוך חב"ד קרית גת - הסדרת מצב קיים, תוספת זכויות ושימושים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
606-0763441

שטח התכנית
27.673 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

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 גת
קואורדינאטה X	177650
קואורדינאטה Y	613300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1901	מוסדר	חלק	19-20	18, 53
1915	מוסדר	חלק	85	72, 86

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
606-0271924	701 ,317 ,1101 ,1001
6 /109 /03 /9	118

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>6 /109 /03 /9</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 6 /109 /03 /9 בתחומה בלבד.	2694	1127		19/02/1981

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תוכנית 606-0271924



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	16/04/2024	אריקה לאוב	09: 50 16/04/2024	נספח בינוי, פיתוח ותנועה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	3	11/09/2023	אוהד פלש	10: 15 11/09/2023	נספח סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	1	11/09/2023	אוהד פלש	10: 16 11/09/2023	תשריט	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 2500	5	22/07/2018	אריקה לאוב	14: 02 19/07/2022	בדיקת כמות ופיזור השצפים בשכונה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/04/2024	אריקה לאוב	19: 27 14/04/2024	תשריט מצב מאושר	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

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, אריק אביטבול	9655761	קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6257480		arika@iftachgat.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeub.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	moty@medva.co.il
מתכנן	יועץ תחבורה	מארק ולדמן	49007	א. טייב הנדסה	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taeb-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל כפטל	32490114	אי.וי.אם אדריכלות ועיצוב בע"מ	עידן	(2)		08-6257480		yaelc@iftachgat.co.il
הנדסאי אדריכלות	סוקר עצים	אוהד פלש			יפתח	(3)				ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: בנין 6D פארק תעשיה עומר

8496901.

(2) כתובת: מושב עידן 34.

(1) כתובת: בנין 6D פארק תעשייה עומר

.8496901

(3) כתובת: קיבוץ יפתח ד.ג. מרום הגליל 1384000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי ייעוד ושימושים בייעוד קיים לצורך הקמת מוסדות חינוך במתחם ומתן זכויות ומגבלות בנייה לנ"ל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע ושימושים.

ב. הקמת מבנה מעורב שימושים בן 6 קומות המיועד לגני ילדים, בית כנסת, מקווה, אולם כנסים, כיתות לימוד ושימושים נלווים.

ג. הקמת מבנה מגורים בתנאי פנימיה לתלמידי ישיבה, כולל חדר אוכל ושימושים נלווים לשירות הייעוד העיקרי.

ד. קביעת זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל.

ו. שינוי קווי בניין.

ז. סימון מבנים להריסה.

ח. קביעת זכויות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב ותנאים למתן היתרי בניה.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400, 317, 312, 119, 118
שטח ציבורי פתוח	600
דרך מאושרת	1001, 1000
דרך מוצעת	1502 - 1500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	600
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	600
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	317, 312, 118
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	312, 119, 118
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	דרך מוצעת	1501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	312
להריסה	שטח ציבורי פתוח	600
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,073	11.11
דרך מוצעת	1,054	3.81
מבנים ומוסדות ציבור	20,072	72.53
שטח ציבורי פתוח	3,474	12.55
סה"כ	27,673	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,720.68	9.83
דרך מוצעת	489.36	1.77
מבנים ומוסדות ציבור	21,877.52	79.06
שטח ציבורי פתוח	2,585.25	9.34
סה"כ	27,672.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

- מוסדות חינוך ותרבות כגון: גני ילדים, בית כנסת, אולם כנסים, כיתות לימוד, משרד הנהלה ושימושים נלווים.
- מגורי פנימיה לתלמידי ישיבה ושימושים נלווים.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

- חזית המבנים הפונה לרחוב אליהו הנביא תוקם כחזית מלווה רחוב לפחות ב-70% מסך אורך דופן תאי השטח. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

הנחיות עיצוביות

- המבנים ייחופו: אבן, יותר שילוב עם טיח או עם חומרים עמידים אחרים באישור הוועדה המקומית.

- בבקשה להיתר יפורטו כל פרטי הפיתוח, הגידור, השערים, מתקנים בחצר, חניות וכיו"ב.

- לא יותרו מחסנים או סככות ארעיים שאינם חלק ממבנה עיקרי והתכנון הכולל של המבנים בתחום המגרש. ניתן לבנות מחסנים וסככות הצללה מבניה קלה, אך רק אם היא משתלבת ותואמת את אופי הבינוי בתא השטח באישור מהנדס העיר.

- בעת תכנון הבניינים יושם דגש על הפתרונות הנדרשים עבור השימושים המעורבים (כגון: גן ילדים, בית כנסת, אולם כנסים וכיתות לימוד) כולל בנייה בקומות ובכלל זה המעברים והתשתיות הנדרשים לכל שימוש.

- תותר הקמת סככות הצללה בגני ילדים ומעונות יום. קו הבניין למצללה יהיה 0.

גני ילדים

- גן הילדים יהיה יחידה נפרדת משאר שטחי מבנה הציבור.
- הכניסה והיציאה לגן הילדים יהיו בנפרד ממערכת התנועה של הבניין.
- חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.

חדרי אוכל

- גובה חדר האוכל לא יפחת מ 2.75 מטר.
- לא יותרו עסקי מזון במרתפים.
- תהיה כניסה נפרדת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- תחויב הרחקת אדים וריחות מחדר האוכל באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.
- יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור חדר האוכל.
- בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. כל כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.

חזית מסחרית

במגרש 400 תותר חזית מסחרית מלווה רחוב - ככל ושימושים אלו יוקמו כשימושים נלווים לפעילות העיקרית במקום היא תמוקם לאורכם של הרחובות המסומנים. במגרש זה ניתן יהיה

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

לבנות בקו בנין דרומי 0-3 מ' בתנאי שמירת המרחק מעצים לשימור אשר מהם יישמר מרחק של 4 מ'.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

1. כיכרות, גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני, מגרשי משחק וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים, מקלטים, תשתיות תת-קרקעיות בלבד, חדרי תקשורת וכו'.
2. דרכי גישה/ זכות מעבר לרכב חרום.
3. אלמנטים להצללה: פרגולות, סככות ומצללות.

4.2.2

הוראות

פיתוח סביבתי

א

1. יבוצע פיתוח אינטנסיבי של שבילי הליכה, הצללות, מקומות ישיבה, מתקני ספורט ומתקני משחקים לילדים.
 2. מפלס פיתוח השצ"פ המרכזי יהיה תואם למפלס מדרכת השטחים המסחריים ברחובות הגובלים כך שתתאפשר גישה ישירה והמשכית.
 3. ייעשה שימוש בחומרים שאינם מחזירי קרינה.
- כל הפיתוח כולל מתקני המשחק, יותאם לנגישות בעלי מוגבלויות.

בינוי

1. תותר הקמת פינות נוי, פינות הצללה, פינות מנוחה, מתקני משחקים ומתקני ספורט לרווחת התושבים.
2. תותר הקמת שבילים ירוקים, גינון וצמחיה והעברת תשתיות תת-קרקעיות בלבד.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.

4.3.2

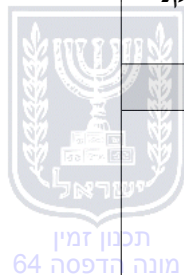
הוראות

דרכים

א

1. תוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.
2. לאורך הדרכים ינטעו עצי צל בוגרים.
3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.
4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי בלבד.
5. תכנון התנועה ברח' שמואל הנביא יאפשר עדיפות לחציית הולכי רגל בביטחה באמצעות הנמכת מהירות התנועה ע"י יצירת אמצעים למיתון תנועה עפ"י הנחיות משרד התחבורה המתעדכנת מעת לעת.

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
4.4.2	הוראות
א	דרכים 1. תוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרכים ינטעו עצי צל בוגרים. 3. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות. 4. תאורת הרחוב לא תהיה מופנית לתוך השטח הבנוי אלא לשטח הציבורי בלבד. 5. תכנון התנועה ברח' שמואל הנביא יאפשר עדיפות לחציית הולכי רגל בביטחה באמצעות הנמכת מהירות התנועה ע"י יצירת אמצעים למיתון תנועה עפ"י הנחיות משרד התחבורה המתעדכנת מעת לעת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	118	ישיבה תיכונית	2708	3910	560	600 (1)	450	60	16	4					
מבנים ומוסדות ציבור	119	בי"ס תיכון ובית כנסת	2417	3750	600			60	16	4					
מבנים ומוסדות ציבור	312	גנים ומעונות , בי"ס , בית כנסת	13670	18317.5	2616.8	600	450	60	16	4					
מבנים ומוסדות ציבור	317	פנימיה	1317	4000	700	550	200	60	20	6					
מבנים ומוסדות ציבור	400	כיתות לימוד וגני ילדים	1766	4000	900		900 (5)	60	20	6					
מבנים ומוסדות ציבור	400	מסחר	1766	300	30					1					
שטח ציבורי פתוח	600		2585	200 (6)	%	5%	50	6	3	1					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח למטבח.
- (2) כמסומן בתשריט. קו הבניין למצללה וסככות צל בגני ילדים ומעונות יום יהיה 0.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) ניתן לבנות בקו בנין 3 או 0 בתנאי שמירת מרחק של 4 מ' מעצים לשימור.
- (5) שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניה ומחסנים.
- (6) עבור המקלט הציבורי הקיים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בנייה יכללו הנחיות נטיעות עצים במרחב הציבורי.
2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור.
3. חומרי הגמר בחניונים יותאמו לחומרי הפיתוח בסביבה הקרובה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.
5. תנאי למתן היתר בנייה הריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט.
6. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את כל זכויות הבניה כפי שאושרו, או אינו פורש את הבינוי על פני המגרש באופן יחסי וסביר, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבנייה בקנ"מ 1:100 להנחת דעתו/ה של מהנדס/ת העיר.
- א. תנאי בהיתרי בניה ייהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.
- ב. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית הנדרשות להקמת מבני הציבור.
7. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 400 הוא העתקת עצים בתא השטח כמסומן בתשריט לצורך ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש ובכפוף לאישור פקיד היערות.

6.2

תשתיות

חדרי אשפה ימוקמו בתוך המבנים.

6.3

ניקוז

1. יעד ניהול הנגר לתכנית לפי המחשבון הוא 1861 מ"ק. מתוכו 1,638 מ"ק ינוהלו בתחום מגרש 317 המשמש כשצ"פ.
2. פני הקרקע בשצ"פ/ בחצר מבני הציבור/בחלק הפתוח של כל יעוד אחר יתוכננו בשיפוע ליצירת ערוצי הזרימה, במטרה לייצר אזור הצפה והשהייה בנפח של לפחות 2,184 מ"ק.
3. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר יהיה, ככל הניתן, שימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בוגרים בקרקע טבעית.
4. ככל הניתן, הנגר יופנה אל שטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.
5. השטח המיועד לחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, ככל הניתן, ויחופה, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר.
6. שטחי פיתוח נופי המחופים בחומרים אטומים (כגון ריצופים), לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.
7. ככל הניתן, יעשה שימוש בשטחי הפיתוח הנופי לניהול נגר, תוך הימנעות מחיפוי בחומרים אטומים (כגון ריצופים), שאינם מחלחלים/ חדירים.
8. שטחים מיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות),

6.3

ניקוז

ככל הניתן, על מנת לאפשר

זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם.

9. היתר הבנייה יתייחס להיבטים של שלביות הפיתוח, במטרה למנוע פגיעה באמצעי ניהול הנגר בעת ביצוע עבודות

הפיתוח, להבטיח את תפקודם בסיום העבודות, וכן, להבטיח את ניהול הנגר בשטח בשלבי הפיתוח השונים. בכלל זה

תהיה התייחסות ל:

-פתרון ביניים לניהול הנגר בשלבי הפיתוח, לפי חלוקה למתחמים

-מפרט הגנה על אמצעי ניהול הנגר בביצוע העבודות, להבטחת תפקודם התקין בסיום העבודות

6.4

חניה

1. החניה תהיה במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי. במפלס הקרקע יותרו לא יותר מ- 5% מסה"כ מקומות החניה הנדרשות למבנה.

2. חניית אופניים תהיה במפלס הקרקע בסמוך ככל האפשר למבנים.

3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר כחלק מהליך הרישוי תקן חנייה מופחת לאזור מוטה תחבורה ציבורית והולכי רגל.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים לתכנית:

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנית ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזען של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האיזורי/העירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האיזורי/העירוני.

ב. במסגרת היתר הבנייה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות עפ"י סטנדרט של משרד הבריאות.

ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית גידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככים.



שמידה על עצים בוגרים	6.5
ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים. תכונות עצים שיש להמנע מהם: א. בעלי מבני ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סגיי העצים יש לבחון מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל" משרד החקלאות. 7. רחבות עירוניות פתוחות: במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. "רחבה עירונית" - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 8. מגרשי חניה כל חניון עירוני יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 9. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד. בהם נדרש שינוי עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
סקר סייסמי	6.6
א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. ב. בשטח התוכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה". תנאי למן היתר בנייה יהיה: 1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שנקבע בסקר קרקע הכולל ביצוע בפועל של סקר תגובת אתר מסויים המפורט בת"י 413. 2. פיתוח תכן סייסי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר והצגת תוכנית ביסוס בהתאם..	
זיקת הנאה	6.7
בתאי שטח מס' 118 ו- 317 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתוכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין: ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך	

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64