

2-3510

מחוז הצפון

2.00

10271

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי מס' 10271

התקנה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 6.12.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קיבוץ כפר גלעדי

מרחב תכנון מקומי קרית-שמונה

עירית קרית-שמונה

10271

הודעה על אישור תכנית מס' 10271

מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 4864

תאריך 30.3.2000

תוכנית שינוי לתוכנית מתאר כפר גלעדי מ.ש.צ. 10

לתוכנית מתאר קרית-שמונה ג/3651, ולת.מ.א. 22

הנקראת: "בימת תל-חי" ג/10271

החלטה להפקדה 5.8.98

מאי 1999 - עדכונים

יולי 1999 - עדכון החלטה

משרד התחבורה

אוקטובר 1999 - רשות העתיקות

מתן תוקף - 6.12.99 ישיבה 21.99

ינואר 2000

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קיבוץ כפר גלעדי

מרחב תכנון מקומי קרית-שמונה

עירית קרית-שמונה

תוכנית שינוי לתוכנית מתאר כפר גלעדי מ.ש.צ. 10

לתוכנית מתאר קרית-שמונה ג/3651, ולת.מ.א. 22

הנקראת: "בימת תל-חי" ג/10271

החלטה להפקדה 5.8.98

מאי 1999 - עדכונים

יולי 1999 - עדכון החלטה

משרד התחבורה

אוקטובר 1999 - רשות העתיקות

מתן תוקף - 6.12.99 ישיבה 21.99

ינואר 2000

פרק א' - כללי

שם ותחולה

1.

א. תוכנית זו תקרא: "שינוי לתוכנית מתאר כפר גלעדי מ.ש.צ. 10 ולתוכנית מתאר קרית שמונה ג/3651 ולת.מ.א. 22 "בימת תל-חי" ג/10271".
התשריט ערוך בקנ"מ 1:1250. לתשריט נספח תנועה מחייב.

ב. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

ג. השטח הכלול בתוכנית נמצא ברובו בתחום מרחב תכנון מקומי "גליל עליון".
בשוליים הדרומיים נכללים שטחים של מרחב המקומי קרית שמונה.

מסמכי התוכנית

2.

התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- א. תשריט הכולל מצב קיים ומצב מוצע ערוך בקנ"מ 1:2500 ו-1:1250 בהתאמה.
- ב. הוראות התוכנית (תקנון) הכוללות 30 עמודים מודפסים.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:1250 של צומת המצודות במצבו הסופי ושל רחוב הלבנון המנותק מכביש מס' 90 - נספח מחייב.
- ד. נספח חלוקה למבנים - מחייב.
- ה. נספח בנוי מנחה + 4 גליונות חתכים.
- ו. נספח תחבורה לשכונה הכולל מערך דרכים וחתכי דרך אופייניים - מנחה.
- ז. נספח נופי מנחה.

יחס לתוכניות אחרות

3.

א. תוכנית זו משנה בתחומה תוכנית מתאר כפר גלעדי מ.ש.צ. 10 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.7.88, י.פ. 3573.

ב. תוכנית זו משנה בתחומה תוכנית מתאר קרית שמונה ג/3651 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 6.5.82 י.פ. 2811 עמוד 1666.

ג. תוכנית זו משנה את ת.מ.א. 22 בקצה המערבי של התוכנית.

במקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות המפורטות לעיל יקבעו הוראות תוכנית זו.

4. **מיקום התכנית**
 התוכנית ממוקמת ברביע הצפון מערבי של "צומת המצודות".
 גבול מזרחי – כביש מס' 90.
 גבול דרומי – קרית שמונה.
 גבול צפוני – "גבעת הרועים" וכפר גלעדי.
5. **שטח התוכנית**
 שטח התוכנית 574.088 דונם (מדוד גרפית במחשב).
6. **גושים וחלקות**
- | | |
|-----------|---------------------------------|
| גוש 13143 | חלקי חלקות : 1,2,38 |
| גוש 13144 | חלק חלקה 1 |
| גוש 13461 | חלקה 47 |
| גוש 14012 | חלקי חלקות : 4,8,11,45,46,48,56 |
| | חלק חלקה 1 |
7. **בעל הקרקע**
 מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח.
8. **יוזם התוכנית**
 מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון באמצעות חברת "מקיף" פתוח ותשתיות (1993) בע"מ.
9. **עורכי התוכנית**
 דינה אמר (10441), קוריאל אברהם (38571) – אדריכלים
 דרך הים 67, חיפה, טלפון: 04-8371190.
10. **מטרת התוכנית**
- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשכונת מגורים.
 - פיתוח שכונת מגורים חדשה לקרית שמונה תוך התייחסות לטופוגרפיה, ערכי נוף והיבטים חברתיים.
 - התווית מערכת דרכים המתקשרת למערכת דרכים קיימת.
 - חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים, ש.צ.פ. ומוסדות ציבור.
 - פתוח אזור מסחרי ותחנת דלק משולב עם מוסדות ציבור ליד צומת המצודות.
 - קביעת הוראות בניה.

פרק ב' - הגדרות והוראות כלליות לתוכנית

11. הגדרות ופירושים

פירוש המונחים בתוכנית זו יהיה לפי הפירושים הנתונים ב"חוק התכנון והבניה התשכ"ה" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

12. באור סימני התשריט

גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו נקודה קו בצבע כחול
גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול שטח שיפוט מוניציפלי	קו מקוטע עבה בצבע שחור
אזור עתיקות מוכרז	קו מקוטע שחור
תחום תמ"א 22	קו נקודותיים קו בצבע ירוק
מספר חלקה רשומה	משושה עם ספרה בצבע ירוק
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	משושה מקוטע עם ספרה בצבע ירוק
גבול חלקה לביטול	קו מקוטע בצבע ירוק
מספר מגרש מוצע	עיגול עם ספרה בצבע שחור
גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
קו רחוב	קו בצבע אדום
קו בנין	קו מקוטע אדום
קו חשמל	קו שתי נקודות קו בצבע אדום
קו חשמל לפירוק	קו איכס קו בצבע אדום
מספר דרך	ספרה ברביע עליון של עיגול
מרווח קדמי מדרך	ספרה ברביעים צדיים של עיגול
רוחב דרך	ספרה ברביע תחתון של עיגול
בנין קיים	מרובע מוקש קו שחור מטויט בנקודות
בנין להריסה	מרובע בקו צהוב מקוטע
שטח למסחר	שטח צבוע אפור
שטח למסחר משולב עם מוסדות	שטח צבוע אפור חום לסרוגין
ציבור	
שטח תחנת תדלוק וחניה	שטח צבוע אפור מותחם סגול
שטח למגורים א'	שטח צבוע כתום
שטח למגורים ב'	שטח צבוע תכלת
שטח למגורים מ-2	שטח צבוע צהוב
שטח למגורים מ-4	שטח צבוע כתום בהיר
שטח למוסד ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה

שטח ציבור פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח גן מיוחד	שטח צבוע ירוק מותחם חום
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק מטויט אדום
יער	שטח צבוע ירוק משובץ בקווים ירוקים
דרך פטרולים ביער	שטח צבוע ירוק משובץ בקווים ירוקים
	טויט ירוק
שמורת נוף	שיבוץ בצבע ירוק
שטח חקלאי	שטח ירוק לבן לסרוגין
שטח למתקן הנדסי עירוני	שטח צבוע אפור מותחם אפור
רחוב משולב	שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	טויט בצבע אדום

13. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצא הקרקע או הבנין. לא תותר כל בניה, אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים.

14. רשימת תכליות

אזור מגורים א' (שטח צבוע כתום)

אזור להקמת יחידות מגורים צמודות קרקע: חד משפחתיות, דו משפחתיות או קוטג'ים עד 3 יחידות צמודות במקבץ. תותר להוסיף יחידת משנה עבור ארוח בבנין המגורים.

גודל מגרש מינימלי (תותר סטיה עד 5%).

יחידה חד משפחתית בשיפוע עד 18%	400 מ"ר.
יחידה חד משפחתית בשיפוע מעל 18%	450 מ"ר.
יחידה דו משפחתית בשיפוע עד 15%	650 מ"ר.
יחידה דו משפחתית בשיפוע מעל 15%	750 מ"ר.
קוטג' פנימי במקבץ -	175 מ"ר
קוטג' קיצוני במקבץ -	200 מ"ר

אזורים מגורים ב' (שטח צבוע תכלת)

שטח לבנית בניני מגורים עד שלש קומות בחדך או בנינים מדורגים. ידרש להצמיד שטח קרקע לפחות ל-3 יחידות מהיחידות הכלולות במגרש. במגרשים בשטח עד 750 מ"ר יותר 5 יח"ד. (שטח מגרש מינימלי 680 מ"ר)

במגרשים בשטח עד 1100 מ"ר יותר 6 יח"ד. (שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר)
 במגרשים בשטח עד 1150 מ"ר יותר 7 יח"ד (שטח מגרש מינימלי 1100 מ"ר).
 במגרשים בשטח עד 1500 מ"ר יותר 8 יח"ד. (שטח מגרש מינימלי 1,150 מ"ר)
 במגרשים מעל 1500 מ"ר יותר 12 יח"ד. יותר להקים 2 מבנים במגרש.
 (תותר סטייה עד 5% משטחי המגרשים).

שטח למסחר משולב עם מוסדות ציבור (שטח צבוע אפור/חום לסרוגין)
 שטח שישמש למסחר, משרדים, מסעדות ומקומות בידור, כחלק ממרכז העיר ופיתוח
 צומת המצודות, המבנים יהיו עד 3 קומות.
 בשטח המסחרי יוקצו שטחי בניה למוסדות ציבור. לשטחי הציבור לא יוגדר מגרש
 נפרד והם יהיו חלק בלתי נפרד מקופלקס הבניה במגרש.
 תנאי לקבלת היתר בניה באזור הנ"ל הינו הגשת תוכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני
 לוועדה המקומית.

שטח תחנת תדלוק וחניה (שטח צבוע אפור מותחם סגול)
 תותר הקמת תחנת דלק שתכלול מסעדה. התחנה תהיה מסוג "תחנה ירוקה", שלא
 תכלול מוסכים. התחנה תתוכנן ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במגרש יפותח
 מגרש חניה. מקומות החניה ישרתו גם את המגרש הסמוך למסחר ומוסדות ציבור.
 ידרש להגיש תוכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 18 שינוי מס' 2. התוכנית המפורטת
 תאושר ע"י משרד התחבורה ומע"צ (אגף התכנון).
 תאסר כניסה ו/או יציאה מ/ואל תחנת התדלוק מכביש 90. כביש הגישה אל תחנת
 התדלוק יהיה דרך מגרש מס' 1, ותואי כביש הגישה מדרך פנימית מס' 2 יאושר
 בתוכנית הבינוי ע"י הוועדה המקומית.

שטח למוסד ציבורי (שטח צבוע חום מותחם חום כהה)
 שטח שישמש מוסדות ציבור לקהילה, לחינוך, גני ילדים, מעונות יום, תחנת טיפול
 באם ובילד, בתי כנסת. יותר לשלב 2 מוסדות שכונתיים במגרש אחד.

שטח ציבורי פתוח (שטח צבוע ירוק)
 ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט
 שכונתיים.
 יותר להעביר בשטח מערכות תשתית ולמקם חדרי טרנספורמציה של ח"ח, בריכות
 אגירת מים ומתקנים הדרושים להפעלתם, ומקלטים ציבוריים.

שטח גן מיוחד (שטח צבוע ירוק מותחם ירוק)

מגרשים "יא" – "יב" – גן אזורי ועירוני, שיהווה את המשכו של גן הפסלים תל-חי כסמל לקשר תל-חי-קרית שמונה. תשמר התצפית לעבר פארק הפסלים, תל-חי וכפר גלעדי.

הגן יתוכנן ויפותח כיחידה נופית אחת ויותר להקים בו שבילים, מעברים מקורים, תעלות ומזרקות מים, שביל אופניים ואזורי חניה במקבצים קטנים. תותר הקמת מבנה עבור קיוסק ומרכז מידע לתיירים בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר. מיקומו יקבע ע"פ תוכנית בינוי.

מגרש "ל" – שטח שישמש לגן ציבורי שכונתי כולל מגרשי ספורט שישרת את השכונה החדשה והשכונה הקיימת.

שטח למתקן הנדסי עירוני (שטח צבוע אפור מותחם אפור)

שטח להקמת בריכת מים ומתקנים הדרושים להפעלתה. המתקנים יוקמו בהתאם לדרישות הטכניות, תבוצע תוכנית פיתוח לשילוב האתר בנוף.

שביל הולכי רגל (שטח צבוע ירוק מטויט ירוק)

מעברים שיכללו מדרגות, אזורי גינון, מעברים מקורים ואזורי תצפית. ע"פ תוכנית בינוי יותר הרחבת שבילי מדרגות מהמסומן בתשריט ע"י הקטנת שטחי ש.צ.פ. הגובלים בהם.

רחוב משולב (שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין)

רחוב מקומי המשמש לחניה ומעבר וגישה ליחידות מגורים.

דרכים (שטח צבוע אדום/חום בהיר)

שטח שישמש למסעות, מדרכות, פסי ירק, תחנות אוטובוס, חניה ומעבר קווי תשתית.

יותר פיתוח שביל אופניים.

יער (שטח צבוע ירוק משובץ בקווים ירוקים)

יותר שימושים ע"פ ת.מ.א. 22.

דרך פטרולים ביער – (שטח צבוע ירוק משובץ בקווים ירוקים וטויט ירוק)

התווית פרק לשימוש רכב בטחון וחרוס בלבד.

15. סטיות מותרות מהתוכניות

- א. ניתן לשנות את החלוקה בין המגרשים במבנן, במסגרת תוכנית הבינוי לאישור.
- ב. יותר לשנות מיקום שביל הולכי רגל התחום ע"י מגרש אחר, בשעור של לא יותר מ-5.0 מ' ממקומו בתוכנית.
- ג. ניתן לאחד שני מגרשים שאינם מופרדים ע"י שביל הולכי רגל למגרש אחד.
- ד. הרחבת מגרש מגורים ע"ח מגרש ש.צ.פ. גובל בשעור של 5% משטח מגרש המגורים.
- ה. שינויים בקו מגרש בין אתר לבנין ציבורי לש.צ.פ.

השינויים הנ"ל יפורטו בתוכניות בינוי ויאושרו במסגרתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

16. טבלת חלוקת שטחים מוצעת/מאושרת

תכנית מוצעת	שטח (מ"ר)	% משטח התוכנית	מס' יח"ד
שטח למסחר משולב במוסדות ציבור	14464	2.52%	
שטח לתחנת תדלוק וחניה	2821	0.49%	
שטח למגורים א'	114185	19.89%	283
שטח למגורים ב'	71376	12.43%	464
שטח למוסד ציבורי	42198	7.35%	
שטח ציבורי פתוח	55026	9.58%	
שטח גן מיוחד	66541	11.59%	
שביל להולכי רגל	16694	2.91%	
יער	31241	5.44%	
דרך פטרולים ביער	27415	4.78%	
רחוב משולב	3283	0.57%	
שטח למתקן הנדסה עירוני	1200	0.21%	
דרכים	127644	22.24%	
סה"כ שטח	574088	100.00%	747

תכנית מאושרת	שטח (מ"ר)	% משטח התוכנית	
שמורת נוף	73123	12.74	
שטח חקלאי	450662	78.50	
שטח למגורים מ"ר	10673	1.86	
שטח למגורים מ"ק	10407	1.81	
שטח למוסד ציבורי	2351	0.41	
דרכים	26872	4.68	
סה"כ שטח	574088	100%	

מס' מנהל	תאור	גודל מנהל מיינר	קווי בנין			אחוזי בניה שטח מכסימלי						גובה בנין מקסימלי			מס' יחידות במנהל	סה"כ יחידות
	מנהל	מנהלים ב'	צדדי	אחורי	קדמי	מעל כניסה	שימוש עיקריים	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	סה"כ	מס' קומות	מ'	מס' יחידות במנהל		
208, 211, 217, 212, 231-220, 233-236, 311, 301, 313-317, 320-323	מנהלים ב'	750 מיינר	3	5	5	100%	80%	20%	35%	100%	100%	3+ גג רעפים	10+ גג רעפים	6		222
330-332, 401-403, 308-310	מנהלים ב'	1000	3	5	5	100%	80%	20%	45%	100%	100%	10+ גג רעפים בחורף	10+ גג רעפים בחורף	7		28
232, 238, 302-307, 329, 319, 324-326	מנהלים ב'	1150	3	5	5	100%	80%	20%	45%	100%	100%	3 ק' בחורף + גג רעפים ל-505 מחומבנה לפחות	10+ גג רעפים בחורף	8		104
239-242, 312, 318, 327	מנהלים ב'	1500	3	5	5	100%	80%	20%	45%	100%	100%	3 ק' בחורף + גג רעפים ל-50% מחומבנה לפחות	10+ גג רעפים בחורף	12		84
404-408, 410-419, 421-463, 501-534, 601-623, 627, 628, 630-647	מנהלים ב'	450	3	4/5	5	55%	40%	15%	30%	55%	55%	2+ ק. מסד + גג רעפים	2+ ק. מסד + גג רעפים	1		135
409, 420, 624, 625, 626, 629	מנהלים ב'	750	3	5	4/5	60%	40%	20%	40%	60%	60%	2+ ק. מסד + גג רעפים	2+ ק. מסד + גג רעפים	2		12
626, 629	מנהלים ב'															747

* ניתן להעביר שטחים מיינר הכניסה "למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ השטחים לא יעלה על הסה"כ המותר.

הוראות בניה – עיצוב מבנים

המבנים ומרכיבי הפיתוח כמו קירות תומכים, טרסות וכד' בשטח התוכנית יבנו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש לקבלת "יחידה נופית" – תכנון המפורט של המגרש ישתלב בתוכנית המפורטת של המבן בו הוא ממוקם. תכנון המבן ואישורו בועדה המקומית הוא תנאי להגשת היתר בניה.

א. בתים צמודי קרקע במישור (קוטג'ים, דו-משפחתיים, חד משפחתיים)

- א-1 המבנים יהיו בני שתי קומות.
- א-2 לא יותר הקמת גגות רעפים. הגג יטופל כחזית חמישית בגמר חצץ או ריצוף – בלבד (לא יותר גמר של יריעות עם אגרגט).
- א-3 קומה שניה תהיה בשטח מכסימלי של כ-80% מהקומה הראשונה היתרה מרפסת פתוחה. תותר הקמת פרגולה מעל המרפסת. הפרגולה תוקף בקורת בטון ברוחב מינימלי של 30 ס"מ.
- א-4 המגרש יוקף גדר בגובה בנוי בגובה מינימלי של 60 ס"מ. הקיר יבנה מאבן בהתאם לרשום בנספח הנופי. מעל הקיר תותר הקמת גדר מפרופילי מתכת.

ב. בתים צמודי קרקע במדרון (בתים חד או דו משפחתיים)

- ב-1 המבנים יהיו בני שתי קומות. בטופוגרפיה יורדת תותר קומת מסד. גובה קומת המסד נטו לא יותר מ-2.5 מטר. במידה ולהתאמה לטופוגרפיה ידרש מסד נוסף יהיה המסד אטום. לא יותרו עמודים בדלים.
- ב-2 במגרש עם טופוגרפיה עולה, יותר חניה מקורה מתחת לשטח המגרש, במרווח בניה. קומת החניה לא תכלל במנין הקומות. במגרש עם טופוגרפיה יורדת יותר להצמיד את מקומות החניה למסעה ולהעביר את המדרכה הציבורית בשטח המגרש.
- ב-3 חלה חובת הקמת גגות רעפים. ארגזי הרוח יבנו מבטון. חובת התקנת רעפי חרס בצבע חמרה בלבד. ניצול נפח הגג לא יכלל במנין הקומות.
- ב-4 הקירות התומכים וקירות הגדר יבוצעו מאבן בהתאם לרשום בנספח הנופי.

ג. מבני מגורים ב' – 3 קומות בחתך

- ג-1 בתכנון המבנים חלה חובת דרוג חלקי מבנה. חייבת להיות נסיגה של נפח כאשר מידת הנסיגה של 2.5 מ' לפחות. הדרוג אינו חייב להיות בכל חזית הבנין.
- ג-2 בכל חתך של מבנה לא יספרו יותר מ-3 קומות מגורים. יותר בנין מדורג.

- ג-3 במבנים בטופוגרפיה יורדת בשיפוע מעל 25% תותר תוספת קומה במדרון. עבור הפרשי גובה נוספים לתאום עם הטופוגרפיה ידרש מסד סגור. לא יותרו עמודים בדלים.
- ג-4 חלה חובת הקמת גגות רעפים. לפחות ל-70% משטח מתווה הבנין. ניצול נפח גג רעפים לא יהווה תוספת למנין הקומות. מרפסות פתוחות תרוצפנה וקטעי גגות ירוצפו או יפוזר עליהם חצץ. ארגז הרוח של הגג יהיה מבטון. רעפים יהיו רעפי חרס בצבע חמרה.
- ג-5 יותר לקרות מרפסות פתוחות עם פרגולות. בהיקף הפרגולה תבנה קורת בטון ברוחב של 30 ס"מ לפחות.
- ג-6 במגרש עם טופוגרפיה עולה, יותר חניה מקורה מתחת לשטח המגרש, במרווח בניה. קומת החניה לא תכלול במנין הקומות.
- ג-7 במגרשים "יורדים" לא יכלול הבנין או רכס גג הרעפים מעבר ל-2.5 מ' ממפלס הכביש הסמוך - מדוד במרכז הבנין.
- ג-8 הקירות התומכים וקירות הגדר יבוצעו מאבן ע"פ פרט שיקבע בנספח הנוף.

19. הוראות בניה - קו בנין

- א. קו בנין צידי לש.צ.פ. ו/או מעבר להולכי רגל 2.0 מטר.
- ב. מגרשים יורדים לאורך כביש 1 קו בנין בהתאם למסומן בתשריט, תוך התיחסות לש.צ.פ.

20. חנייה

החניה תהיה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 ובתחומי המגרשים.

21. יחידת ארוח

תותר תוספת יחידת ארוח למבנים חד/דו משפחתיים בתחום מבנה המגורים. שטח יחידת האירוח לא תהיה למעלה מ-50 מ"ר ושטחה יכלול בסה"כ השטח שנקבע בטבלת זכויות הבניה. תוספת יחידת אירוח תדרוש תוספת מקום חניה בתחום המגרש.

22. הוראות מיוחדות לחלקי בנין

א. מרחב מוגן

יבנה מרחב מוגן ע"פ הוראות הג"א.

ב. קומת מסד

את המסד יש לחסום ע"י בנית קיר בהיקף לא יותרו עמודים בדלים. גמר הקיר זהה לגמר המבנה.

23. תנאים להיתר בניה

23.1 תוכנית בינוי למבנן

א. מסמכי התוכנית כוללים את נספח ד' "חלוקת התוכנית למבני בניה". מבנן הוא תא שטח המוגדר בכבישים, בשטחים ציבוריים פתוחים ואו בשטחים למוסדות ציבור.

ב. ידרש להכין תוכנית בינוי לכל מבנן. תוכנית הבינוי תבוצע על גבי מפת מדידה בקני"מ 1:250 שהוכנה ע"י מודד מוסמך ותכלול פרוט: מפלסים בדרכים הגובלות, מפלסי מגרשים, קירות תומכים וגובהם, פתרונות חניה, חתכים עקרוניים דרך המבנים, חזיתות רחוב.

ג. נספח הבינוי ילווה בנספח נוף שהוכן ע"י אדריכל נוף רשוי.

ד. נספח הבינוי יאושר ע"י ועדה מקומית קרית שמונה ומהנדס העיר קרית שמונה.

ה. אישור נספח הבינוי ונספח הנוף המלווה אותו יהווה תנאי להגשת היתר בניה למבנה מגורים שמגרשו כלול בתחומי המבנן.

23.2 פתרון ביוב

תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות בדבר קיום פתרון הקצה לקליטת שפכים.

23.3 אספקת מים

תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית של מתקן טיפול למי שתיה על ידי משרד הבריאות.

23.4 הסדרת צמתים בדרך מס' 90

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית תנועה לצומת המדורג ("צומת המצודות"), על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, על פי עקרון נספח התנועה. כמו כן אישור תוכנית גאומטי בקנה מידה 1:250 ע"י מע"צ, הכוללת גבהים ניקוז תאורה וכו'.

ב. אישור לקבלת היתר איכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של ניתוק רח' הלבנון, וכן הסדר "צומת מצודות" המדורג, ע"פ תוכניות שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (סעיף קטן א' לעיל) בפיקוח מע"צ.

24. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

24.1 חומרי גמר של חזיתות הבנינים
גימור- החזיתות של המבנים יהיה מטיח עמיד - "כטיח אקרילי", "ספריקריט" וכד' בטקסטורה עדינה - "קליפת תפוז" ובגוון לבן בלבד.

24.2 מזגנים
מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה.

24.3 שילוט
א. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן לפני אכלוס הבית.

ב. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג בניני המגורים.

24.4 אנטנות
לא יותר הקמת אנטנות למבנים.
החיבור לטלוויזיה ישולב במערכת הדרושה לכבלים.

24.5 קולטי שמש
קולטי השמש ישולבו בתכנון הגג, או אחר באישור הועדה המקומית. הדודים יותקנו בדירות.

24.6 צנרת
לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין.
במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות שיצבעו בגוון הבנין.

24.7 מסתור כביסה
א. מסתורי כביסה ישולבו בתוך מגרעות בבנין ולא יותקנו כחלק בולט בחזית.

- ב. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יפורטו בהיתר הבניה. חומר הגמר של מסתור הכביסה יהיה מחומר קשיח ובגוון לבן.
- ג. תאסר הקמת מתקני כביסה גלויים לחזית קדמית.
- ד. בבתים משותפים יותקן גגון בתחתית מסתור הכביסה. גגונים אלו ינוקזו למקום שאינו מעבר.

24.8 ארובות

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.
- ב. מיכל הדלק/סולר יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

24.9 פרגולות

- א. בכל הכניסות לבתים, יציאות לחצר, מרפסות מחדרי המגורים וחצרות משק יותר להתקין פרגולות המשולבות בעיצוב הבנין.
- ב. יותר מיקום פרגולה מעבר לקו בנין.
- ג. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה.
- ד. חומרי ביצוע המותרים לפרגולה יהיו מתכת, עץ, בד. תותר קורה היקפית מבטון (במרפסות חדרי מגורים במבנה מדורג - הקורה חובה).
- יאסר שימוש ברעפים או אסבסט.

פרק ה' - הוראות בניה למבני ציבור

25. יעוד מגרשים למבני ציבור

- א. מגרש "א" מהווה הרחבה לקרית חינוך קיימת. יותר הקמת בתי ספר ו/או מוסדות נלווים לחינוך כמתנ"ס, ספריה, או מרכז הרצאות.
- ב. מגרשים ב, ג, ד, ו, ז, ח, ישמשו למבני ציבור שכונתיים למטרות מעונות יום, חינוך, תרבות, דת, בריאות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- ג. מגרש ה' ישמש למבנה ציבור עירוני בהתאם להחלטת הועדה המקומית.
- ד. יותר לבנות שני מוסדות במגרש אחד.
- ה. יותר תוספת גג רעפים שלא יכלל במנין הקומות.

26. חנייה

החניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה שטח מכסימלי							קווי בנין			גודל	מס' מגרש	
מ'	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	עיקריים	מעל *	קדמי	אחורי	צדדי		מגרש מנימלי מ"ר	היאור	מגרש
12	3	65%	40%	15%	50%	30%	65%	5	0	5		26,000	קריית חינוך	א
מסד + 10	מסד . ק. + 2	45%	40%	15%	30%	30%	45%	5	5	5		1750	ציבור שכונתי	ב
מסד + 10	מסד . ק. + 2	45%	40%	15%	30%	30%	45%	7+3	5	2/3		1200	ציבורי שכונתי	ג
מסד + 10	מסד . ק. + 2	45%	40%	15%	30%	30%	45%	7+3	3	2		2200	ציבורי שכונתי	ד
מסד + 10	מסד . ק. + 2	60%	40%	15%	45%	30%	60%	5	5	2/5		4200	ציבורי עירוני	ה
מסד + 10	מסד . ק. + 2	45%	40%	15%	30%	30%	45%	5	5	5		1500	ציבורי שכונתי	ו
מסד + 10	מסד . ק. + 2	45%	40%	15%	30%	30%	45%	3	5	2/5		1200	ציבורי שכונתי	ז
מסד + 10	מסד . ק. + 2	45%	40%	15%	30%	30%	45%	5	5	3		1600	ציבורי שכונתי	ח
					בהתאם לדרישות טכניות			--				1200	בריכת מים	ט

* ניתן להעביר שטחים מ"מעל הכניסה" למתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ השטחים לא יעלה על הסה"כ המותר.

פרק ו' – הוראות בניה לשטח מסחרי ומגורים מיוחד ושרותי דרך

28. תוכנית בינוי

תוגש תוכנית בינוי ועיצוב עירוני שתכלול חתכים וחזיתות לאישור הועדה/ות המקומית/יות.
התוכנית תכלול בינוי של מגרשים 1, 2, טז' ו-יב'.
אישור תוכנית הבינוי תהיה תנאי להגשת היתר בניה.

29. הוראות בניה – עיצוב מבנים

א. שטח מסחרי משולב במוסדות ציבור

- 1-א המבנה יתוכנן בעיצוב מגובש המשלב מסחר ומשרדים ושטחים לשירות הציבור. המבנה יהיה בן 3 קומות.
מעל הקומה האחרונה יותר לבלוט בחדר מכונות מעלית יציאת ח"מ על הגג.
- 2-א לאורך החזיתות המסחריות תתוכנן ארקדה שתשתלב בככר, שתפותח בשילוב עם המבנים.
- 3-א תבנה קומת מרתף לחניה.
- 4-א חובת טיפול בגג כחזית חמישית, למתקנים טכניים יבוצעו אלמנטי הסתרה.
- 5-א שטחי הבניה המיועדים לציבור יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהבנין המתוכנן ולא יוגדר עבורם מגרש נפרד.

ב. שטח לתחנת תדלוק

- 1-ב עבור תחנת הדלק ידרש להכין תוכנית מפורטת לאישור הועדה המקומית. התוכנית תאפשר ע"י מע"צ ומשרד התחבורה ותכלול פתרונות לניקוז, שילוט ותמרור.
- 2-ב בין מגרש תחנת הדלק וכביש מס' 90 תשמר רצועת שצ"פ ברוחב של 10.0 מטר לפחות.
- 3-ב תחנת הדלק תשתלב בפיתוח גנני של המתחם. לא יותר הקמת מוסך לתיקוני רכב מכל סוג שהוא. יותר הקמת מסעדה, חנות לממכר אביזרי רכב, משרדים ושירותים הדרושים להפעלת התחנה. יבוצע גינון ברצועת שצ"פ לאורך דרך מס' 90. הגינון יבוצע בצורה שלא תאפשר בשום אופן, מבחינת הגבהים והפיתוח הנופי, אפשרות לחיבור בין כביש מס' 90 למתחם תחנת התדלוק.

ב-4 חלק מקומות החניה במגרש 2 ישרתו את מגרש 1 לפי תקן חניה הדרוש.

ב-5 מגרש החניה יגונן וישתלו בו עצים בשעור שלא יפחת מעץ לכל 8 מקומות חניה.

ג. חזיתות מבנים – חומרי גמר

כל המבנים במגרשים במתחם של שרותי מסחר, מוסדות ציבור ותחנת תדלוק יחופו בחומרים קשוחים: אבן או אלומיניום וזיגוג או שילוב ביניהם לא יותר טיח או פסיפס מכל סוג שהוא.

ד. חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לאמור בסעיף ב-3 לעיל.

יותר לשלב חניה במגרש 2 עבור מגרש 1.

החניה תהיה בשעור התקן בחוק התכנון והבניה.

ב. תותר חניה תת קרקעית במרתף חניה.

ג. חניה במפלס הקרקע תשולב בפיתוח גוני ובשתילת עצים בוגרים.

גובה בנין		אחוזי בניה					קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי	יעוד	מס' מגרש		
חלוקה														
גובה מ'	מס' קומות	סה"כ למגרש	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת לכניסה	מעל הכניסה	צדי	אחורי	קדמי				
12 מ'	3+ גלריה	215%	60%	+20%	80%	100% (חניה)	100%	22/0	5	5	14,000	שטח מסחרי ומשרדים +	1	
				100%) חניה) +										
				5%	10%		15%					ציבורי		
בהתאם לתוכנית מפורטת												3,000	שירותי דרך	2

פרק ז' - הוראות פיתוח וסלילת דרכים

פיתוח צמוד במגרשים לבניה

31.

1. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון הועדה המקומית כתנאי למתן אישור גמר בניה.
2. לבקשת היתר הבניה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 (או בקנ"מ 1:250). התוכנית תתואם עם נספח הבינוי ונספח הנופי שאושר למבנן כתנאי להיתר בניה.
3. כל תכניות הפיתוח הגינן וההשקיה יוגשו לאישור מהנדס העיר, לפני הגשתן לאישור לועדה המקומית.
תכנית פיתוח תכלול: (כל הגבהים סופיים) סימון גובה כניסות לבנינים; מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, קומות עמודים פתוחות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית, פרטים חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסים, מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, קוי חשמל, טלוויזיה, תקשורת, מים, ביוב וגז, מתקני גז ומונים, שטחי הגינן כולל מתקני משחקים וריהוט גן, ריהוט רחוב, מדרכות וחניה בדרכים הנכללות בתכנית הפיתוח.
4. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס העיר) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם צבעים ודגמים.
בנושא עקירת עצי זית ראה סעיף 44 להלן.
5. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים לדרכים ולצמתים ושלצ"פ, הסמוכים למגרש, כדי ליצור "חזית רחוב" מגובשת.
6. במגרש מגורים הסמוך למגרש לבניה ציבורית, והנבנה לפני תכנונו, יש לשלב בתכנית הפיתוח של המגרש למגורים תכנון עקרוני של המגרש לבניה ציבורית והשביל המוביל אליו. התכנון העקרוני יכלול מקום מוצע למבנה הציבורי, שביל ההיקפי ופתרון ניקוז השטח. על מגיש הבקשה לבצע את הפיתוח

למגרש המגורים, תוך התייחסות למגרש לבניה ציבורית והשביל המוביל אליו בהתאם לתכנית הפיתוח, כתנאי למתן אישור גמר בניה.

32. פיתוח ש.צ.פ.

32.1 הוראות פיתוח

א. שטח לאורך דרך מס' 1 בתחום "העולה" -

1. הקיר התומך יחולק למספר קירות כך שלאורך תואי הדרך יבנה קיר בגובה 60 ס"מ ובמרחק כ-1.5 מ' יבנה קיר נוסף בגובה 2.0 מ' ובהתאם לדרוש קיר נוסף. --- במרווחים בין הקירות יבוצע גינון (מגרשים מב, מג, מד, מה, מו).
2. בגבול הצפון מזרחי של דרך מס' 1 לכיוון דרך 90, יבוצע תואי הדרך עם קיר תומך צפוי אבן (תאסר מסלעה).

ב. שטח לאורך דרך מס' 1 טיילת - (מגרשים לד, לה, לו, לז)

בכיוון "היורד" של הדרך תבוצע טיילת "נופית". השטח יצורף למדרכה, ירוצף באבני מדרכה יבוצע גינון ריהוט רחוב, פסלים סביבתיים וכד' ע"פ תוכנית נופית.

ג. יער (מגרשים: ע, עא')

היער ישמר במצבו הטבעי. יותר הקמת שביל ומדרגות. יאסר ביצוע עבודות עפר ושפכים לכיוון הואדי.

ד. גינות שכונתיות

המגרשים יפותחו כגינות שכונתיות הכוללות מגרשי משחקים, שבילים, ריהוט רחוב ותאורה.

ה. שבילי מדרגות

יפותחו שבילי מדרגות בהתאם למסומן. השבילים יכללו רחבות מרצפות אזורי גינון ותאורה. יותר להרחיב שבילי מדרגות מהמסומן בתשריט ע"ח הש.צ.פ. הגובל עמו. תבוצע תאורת גן לאורך השבילים החוצים את הש.צ.פ. בין השכונה החדשה לישנה.

ו. ניתוק רחוב הלבנון מכביש מס' 90

רח' הלבנון ינותק מכביש מס' 90 באמצעות פיתוח רצועת שטח ציבורי פתוח ולא תאפשר דרכו נגישות לכביש מס' 90.

32.2 שלבי ביצוע

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים.
- ב. תכנון הש.צ.פ. יתואם עם תוכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.

32.3 שתילת עצים

תכנון נטיעת עצים יעשה ע"פ קריטריונים גנניים מקצועיים שיתיחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכלל השיקולים שיבטיחו צמיחה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן.

33 דרך פטרולים

- א. בהיקף השכונה תבוצע דרך פטרולים ברצועת היער הגובלת במגרשי המגורים. הדרך תהיה ברוחב של 4.5 מ' ותתאים עצמה לתנאי השטח. תכנון דרך הפטרולים תבוצע ע"י מתכנן דרכים ומתכנן נוף. התכנון יתאים עצמו לתנאי השטח עם מינימום נזקים לסביבה.
- ב. ביצוע דרך הפטרולים תהווה תנאי מחייב לקבלת אישור לאיכלוס יחידות הדיור הכלולות במבנן הסמוך לדרך.
- ג. יאסר בנית מבנים מעץ או מחומרים המתכלים באש במרחק של 60.0 מ' מגבול התוכנית.

34 קירות תומכים, גדרות מסלעות

- א. קירות תומכים, גדרות ומסלעות יבוצעו מאבן ע"פ פרט הכלול בנספח הנופי. גודל האבן, גודל המישקים יהיו ע"פ פרט אחיד לכל שטח התוכנית.
- ב. בתוכנית הפיתוח יש לפרט את כל הקירות התומכים והמסלעות.
- ג. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יבנו במשולב עם קירות תומכים.
- ד. לא יותר קיר תומך בגובה העולה על 2.5 מ' במידה ויש הפרשי גובה של יותר מ-2.5 מ' יש לפצל את קיר התומך רחב מדרגת הביניים צריכה להיות ברוחב שלא יפחת מ-80 ס"מ נטו – שטח אדמה לגינון. במסלעה יש להשאיר כיסים לאדמת גן.

- ה. בין מגרשים סמוכים, אשר אינם מופרדים ע"י דרך, תוקם גדר.
ו. לגדר תהיה חגורת מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית שלידה 15 ס"מ לפחות.
ז. הגדר תהיה מפרופיל מתכת. כל רכיב מברזל יהיה מגולוון.

35. חדרי טרנספורמציה

- א. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד.
ב. יותר להתקין חדרי טרנספורמציה ב.צ.פ.
ג. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית פיתוח כדי לשלב את המבנה בסביבתו. תוכנית הפיתוח תכלול מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינון ודרך גישה לחדר טרנספורמציה.
ד. המבנים יחופו בטיח עמיד בטקסטורה עדינה בהתאם למבנים הסמוכים.
ה. על מגישי בקשות להיתר בניה למבנים לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות ח"ח ולהקנות לח"ח זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב.

36. מתקנים לאיסוף אשפה

- א. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטה, בעיצוב ובנפח שיקבע מנהל אגף איכות הסביבה והתברואה של עיריית קרית שמונה. המתקנים יתוכננו כך שניתן לבצע בהם "הפרדה במקור" בהתאם לחוק המיחזור מיום הכנסו לתוקף.
ב. יש להסתיר את מתקני האשפה תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח עפ"י הוראות מהנדס העיר.
ג. המתקנים ימוקמו בחניה לאורך רחוב או בתוך המגרש, בהתאם לאישור מהנדס העיר.

37. עודפי קרקע – שפך

- א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות.
ב. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים באזורי שצ"פ.
ג. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלוי או סלעים מחוץ לאזור התוכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה המקומית ומהנדס העיר.
ד. מגישי היתר הבניה למבנים יחדשו את הצמחיה הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו בתהליך הבניה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור מהנדס הועדה ואשר תהווה חלק מתכנית הפיתוח.
ה. במגרשים 401, 402, 403 – מגרשים הפונים לוואדי יבנו קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנה, למניעת שפך.

38. עיצוב רחוב וחניה

- א. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעות כללית שתוגש לאישור מהנדס העיר.
- ב. יש לתת מקום לנטיעת עץ לפחות כל כ-20 מ' עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים.
- ג. בקטע כביש מס' 1 באזור המישורי תנטע שדרת עצים במרכז הדרך.

39. ריהוט רחוב

כל האלמנטים של ריהוט רחוב יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש.

- א. תאורה – יקבע סוג ודגם אחיד כמקובל בקרית שמונה, באישור מהנדס העיר.
- ב. שילוט – יקבע עיצוב אחיד לשכונה ע"י מהנדס העיר. כמות, מיקום וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס העיר.
- ג. מכסי בורות תשתית – יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות והככרות פנויים ממכסים כלשהם. במקומות שלא מתאפשר יש לשלב את המכסים כחלק מדוגמאת הרצפה הכוללת במקום, לפי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. ריהוט רחוב – ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים, מתקני מים, יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י מהנדס העיר.

40. דרכים

- א. כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילי הולכי רגל המסומנים בתשריט המצורף, יסללו בהתאם לתוכנית דרכים והנחיות נספח הנוף, דרכים משולבות ירוצפו להבדילם מכבישים עוברים.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לבנות כל קיר תומך הנדרש לדרך, גם מעבר לקו המאושר של הדרך ובתחומי השטח הגובל עמה.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו.
- ד. מותרת הנחת תשתיות בתחום הדרכים העירוניות: מים, ביוב, ניקוז, טלפון וחשמל.
- ה. בדרך מס' 8 – בקטע העובר מעל הואדי יבנה גשר.
- ו. בגבול הצפון מזרחי של דרך מס' 1 לכיוון דרך 90 יבוצע קיר תומך.

41. תאורת דרכים

כל אחד מהרחובות יוארו בתאורת דרכים לפי הנחיות משרד התחבורה ובאישור מהנדס העיר. דגם עמוד התאורה יאושר ע"י מהנדס העיר. חיפוי המנורות יהיה מחומר חסין לפגיעות ובלתי שביר. תאורה דקורטיבית אינה באה במקום תאורת הרחוב.

42. חניה לאורך דרך

לאורך הדרך תותר חניה מקבילה. מקומות חניה אלו יהיו כתוספת לתקן הדרוש במגרשים הסמוכים. נתיבי החניה לא יהיו המשכיים באורך העולה על 30.0 מ' - וייסגרו לקראת הצומת.

43. גן מיוחד (מגרשים יא' ו-יב')

- א. הגן המיוחד יפותח כפארק עירוני אזורי.
- ב. בשטח גן מיוחד תותר הקמת מבנה עבור קיוסק ומרכז מידע לתיירים בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר. מיקומו יקבע ע"פ תוכנית בינוי.
- ג. החניה בפארק תהיה בריכוזים של עד 20 מקומות חניה.

44. מטע זיתים ליד תל-רועים

1. עקירת עצים בשטח כפר גלעדי ובמיוחד במטע הזיתים תבוצע בתאום ובהנחית כפר גלעדי.
2. חלק מעצי הזית ממטע הזיתים בחלקה 11 גוש 13461 יועברו וינטעו מחדש במקום שיוחלט ע"י כפר גלעדי. העקירה והנטיעה מחדש יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונו בפיקוח ובהנחית כפר גלעדי ומדריך מוסמך של משרד החקלאות לנושא הזית.

45. תשתיות**45.1 חשמל**

- א. כל קוי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. מרחקים מקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים יהיו בהתאם לדרישות חברת חשמל.

45.2 טלפון ותקשורת וכבלים

רשת הטלפונים והזנות יהיו תת קרקעיות.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת קרקעיות לחיבורים
לטלוויזיה בכבלים ולטלוויזיה כללית.

45.3 אספקת מים

- א. תנאי למתן היתר בניה - אישור תוכנית של מתקן טיפול למי שתיה על ידי משרד הבריאות.
- ב. תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס הבתים בשכונה - הפעלת מתקן טיפול במי שתיה לשביעות רצונו של משרד הבריאות.
- ג. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית קרית שמונה, ותאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ד. אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישות רשות הכבאות ומהנדס העיר ולשביעות רצונם המלאה.

45.4 ב י ו ב

45.4.1 תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות בדבק קיום פתרון קצה לקליטת השפכים.

45.4.2 היתרי בניה יוצאו לאחר יישום הדרישות הבאות:

- א. הנחת קו מאסף ראשי חדש לביוב שישרת את השכונה ויעקף את מעין עין זהב מצומת מצודת לרחוב ביאליק הנמצא במורדו (חלופה מועדפת).
- ב. במידה וחלופה א' לעיל אין אפשרות לבצע, יש להתקין אמצעי הגנה מיוחדים מפני דליפות שפכים לאורך המאסף הראשי המתוכנן להחלפה, בתואי מצומת המצודות דרך רחובות תל-חי ורש"י ולהתחבר לרח' ביאליק.

45.4.3 תוכנית מפורטת לביוב והחלופות לאמצעי מגן יוגשו לאישור משר הבריאות.

45.4.4 מערכת הביוב הפנימית תכלול אמצעי מגן מיוחדים בתחום בין צפון למערב (גזרה בת 90 מעלות) ובמרחק 1.0 ק"מ ממעיין עין זהב.

45.4.5 לא ינתן אישור אכלוס לבנין בתחומי התוכנית, לפני שהמבנה יחובר למערכת הביוב העירונית באישור מנהל מחלקת תשתיות ומהנדס העיר. האישור יציין כי תוכנית הביצוע בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

45.4.6 כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקווי ביוב ממגרשים אחרים, בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה, שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש.

45.5 אספקת גז

א. לכל המבנים בשטח התוכנית ינתן פתרון של צוברי גז תת קרקעיים. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים בכל שטח התוכנית.

ב. לא תותקן צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

45.6 ניקוז

א. תוכן תוכנית ניקוז לשטח התוכנית לאישור מנהלת הכנרת.

ב. יש לתכנן את משטחי החניה כך שתמוזער כמות הנגר העילי. יש להמנע מיצירת אגני ניקוז גדולים ורצופים.

ג. אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או לשצ"פ או על גבי מדרכות המשמשות הולכי רגל. במקרים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית.

45.7 דרך מס' 90

א. ביצוע חיבור הזרוע המערבית לצומת המצודות ורמזורה יעשה לאחר אישור מע"צ לתכנית גאומטריה (הכוללת גבהים, ניקוז, תאורה וכו') ואישור לתוכנית רימזור בקני"מ 1:250 ע"י מע"צ ומשרד התחבורה ולאחר ניתוק בפועל של רח' הלבנון מדרך מס' 90.

ב. שינויים בניתוב בסימון ובתמרור בדרך מס' 90 כתוצאה משינויים בנפחי תנועה ו/או בעיות בטיחות לא יחשב כשינוי לתוכנית זו.

פרק ח' - רישום הפקעות והתחלת ביצוע

46. הפקעות
כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, אתרים, לבניני ציבור, שצ"פ – נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

47. דמי השבחה
ישולם דמי השבחה בהתאם לחוק.

48. איחוד וחלוקה
בשטח תוכנית זו תבוצע תוכנית איחוד וחלוקה אשר תוגש לאישור הועדות.
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו – בטלים.
ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים, בהתאם למתואר בתשריט.
ג. תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) באישור הועדה המקומית כולל רישום.

49. תחילת ביצוע התוכנית
תחילת ביצוע התוכנית מיד עם אישורה.
הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לתת היתר לעבודות עפר ותשתית מיד עם תום תקופת ההפקדה.

50. תחום מוניציפלי של התוכנית
במקביל לתהליכי אישור התוכנית יבוצעו כל ההליכים החוקיים הדרושים להעברת התחום המוניציפלי של עיריית קרית שמונה לגבול הצפוני של תוכנית זו – כך שכל השטח הכלול בתוכנית יהיה בתחום המוניציפלי של קרית שמונה.

51. שלבי ביצוע התוכנית
שלב א' – מתחם "א" מבניים א-1 עד א-8 כולל.
שלב ב' – מתחם "ב" מבניים ב-1, ב-2, ב-3, ב-4.
שלב ג' – מתחם "ב" מבניים ב-7, ב-8, ב-9.
שלב ד' – מתחם "ב" מבניים ב-5, ב-6, מתחם "ג" מבניים ג-1, ג-2, ג-3.
השלביות לביצוע התוכנית נקבע כך, שביצוע בתחום היער הוא השלב האחרון.

פרט ט' - חתימות

תוכנית "בימת תל-חי" ג/10271

ד"ר אפר - קוראל אברהם
אדריכל ומעצב ערים
חברת תכנון 67 זרפה 34744
טל 047111000 פקס 04711269

25.1.2000

תאריך:

א. עורכי התוכנית

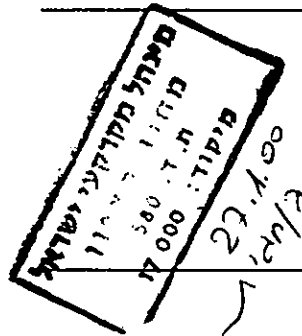
מקיף פתוחות שתית
(1993) בע"מ
בית עובד 8, ת"א
מיקוד 6721

תאריך:

ב. יוזם התוכנית

תאריך:

ג. בעל הקרקע



אוקטובר 1998

פברואר 1999

יוני 1999

יולי 1999/עדכון ספטמבר

אוקטובר 1999 - רשות העתיקות

נובמבר 1999 - משרד הבריאות

דצמבר 1999 - מתן תוקף

ינואר 2000