

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-1070457

שלומי העתיקה



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/09/2024

לאשר את התוכנית

08/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005213584/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תכנון מפורט להקמת מתחם ציבורי-תיירותי-מסחרי עבור העיר שלומי. המתחם ממוקם צפונית לבית העירייה של שלומי.

במצב המאושר ייעוד הקרקע בתחום הצפוני של התכנית הוא למרכז מסחרי (תא שטח מספר 13) ובאיזור הדרומי בייעוד מרכז אזרחי (תחבורה) (תא שטח מספר 12). בדפנות המערבית והמזרחית לתחום התכנית גובלים בייעוד קרקע לאיזור תעשייה (תאי שטח 1/15 ו 2/15).

בהתאם לתכנית הכוללת המאושרת לשלומי (255-0646158) התכנית נמצאת בתחום תא שטח 290 (מתחם תכנון 02) בייעוד "עירוני מעורב" אשר בתחומו קיימים 6 מבנים המוגדרים לשימור. בנוסף למבנים לשימור קיימים בשטח שרידיו של הכפר העתיק "אל באסה".

התכנית מציעה בינוי המתחקה אחר הציר הראשי ההיסטורי של הכפר בכיוון דרום צפון ליצירת ציר הולכי רגל המייצר רצף בין העיר מדרום, דרך כיכר המרכז המסחרי, העירייה, המתחם המוצע והמבנים לשימור הפזורים לאורכו ועד לאזור נחל חניתה והשכונות שלאורכו בצפון.

חזון ההמתחם יכלול עירוב של מספר שימושים ליצירת פעילות תוססת לאורך כל שעות היממה, בהתאם לראייה הכוללת של התחדשות האזור ומעבר משימושי תעשייה לשימושים עירוניים מעורבים של מגורים תיירות ומבני ציבור.

- מבנים לשימור - כאתרי תיירות \ מוזיאון. פיתוח הנוף סביב למבנים וחיבור לציר הראשי. - מסחר זעיר, בתי קפה ומסעדות. שילוב סדנאות אומנים שיכללו גלריות למכירה, אפשרות לשילוב אומנות רחוב.

- מלונית - המתחם יאפשר שהייה של מבקרים שיבחרו ללון במקום. מלונית שתמוקם בלב המתחם החדש, בקרבת בתי הקפה, המסעדות ועם גישה לשבילי אופניים באזור. אפשרות למרכז טיולים\השכרת ציוד ספורט. - מתחם מגורים להשכרה יחידות קטנות בקרבת המכללה הקיימת שיתנו מענה לסטודנטים \ זוגות צעירים.

- משרדים בשטחים קטנים ישולבו בקומות העליונות במבנים. - מרכז תרבות ישולב בחלקו הדרומי של המתחם, בסמוך למבנה העירייה. - מרכז אומנות ומוזיקה ומרכז מורשת ישולבו במערב המתחם סביב "בית הגברות הגרמניות" מבנה היסטורי לשימור.

- שטחי חניה בהיקף המתחם לגישה נוחה לכל האזורים. - פיתוח רחבות ציבוריות, שבילים וצירי תנועה במתחם, הצללות, גינון ונטיעות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	-----------	------------------------

מספר התכנית	255-1070457
-------------	-------------

שטח התכנית	70.872 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לי"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  
 מעלה הגליל  
 קואורדינאטה X 213819  
 קואורדינאטה Y 775835

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם ממוקם צפונית לבית העירייה של שלומי

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18317	מוסדר	חלק		38-39, 51-52
18320	מוסדר	חלק		45-46, 74
18327	מוסדר	חלק	2-4	1, 5

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 44



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 44

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2010		3188	6093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13764 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 13764</u>
10/11/1983		487	2981	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3915 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 3915</u>
27/02/1994		2459	4196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ בת/ 133 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ בת/ 133</u>

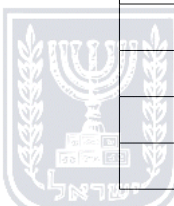


**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח מודל לחישוב פיזור ריח	05: 57 28/02/2022	נדין שפיץ ביגלמן	16/02/2022	37		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב (פרשה טכנית)	10: 39 14/12/2024	ענבל אברהם	12/12/2024	15		רקע	ביוב
לא		15: 38 26/09/2023	אייל קליידר	26/09/2023	28		רקע	סקר קרקע היסטורי
לא	פרוגרמה	09: 05 28/11/2023	רוית ריכטר	28/11/2023	14		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 26 01/12/2024	איתן רוזנברג	28/11/2024	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 33 04/12/2023	שרי מרק	27/11/2022	85		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		10: 40 14/12/2024	ענבל אברהם	12/12/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא		14: 11 12/12/2024	ערן מבל	12/12/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		16: 35 28/11/2024	שמואל קרני	27/11/2024	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		10: 40 14/12/2024	ענבל אברהם	12/12/2024	1	1: 1250	רקע	מים
לא		17: 13 29/12/2024	שמואל קרני	28/11/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא		16: 38 28/11/2024	דוד אלחנתי	21/11/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		12: 27 01/12/2024	איתן רוזנברג	28/11/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 18 30/12/2024	ערן מבל	30/12/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	073-3427589	limorr@land.gov.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	073-3427589	limorr@land.gov.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146	eran@mebelarch.co.il
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733	inbaleng@gmail.com
	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895705	office@la-nof.co.il
שימור	יועץ	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9		sary_mark@live.com
	יועץ סביבתי	אייל קליידר	11111	משרד אייל קליידר תכנון	מתן	רקפת	8		eyalklaider@gmail.com



skarni@karni-eng.com	04-8244468	46	דישראלי	חיפה	סביבתי ש.קרני מהנדסים בע"מ	12449	שמואל קרני	מהנדס	
yarok2000@gmail.com	04-6619045		(3)	מעלה צביה	איתן רוזנברג		איתן רוזנברג	אגרונום	
cilylink@citylink.co.il	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות בע"מ		רוית ריכטר	יועץ	
Raafat@hetz-hazafon.co.il	04-8580355	3	הסדנא	טירת כרמל	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	1047	רפאת שאהין	מודד	
ndspitz@gmail.com		37	שפינוזה ברוך	רעננה			נדין שפיץ ביגלמן	יועץ סביבתי	יועצת איכות אוויר וסביבה

(1) כתובת : ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת : קיבוץ רמות מנשה.

(3) כתובת : צביה ד.ג. משגב.



משרד סביבתנו  
מזכירות  
מונה הדפסה 44



משרד סביבתנו  
מזכירות  
מונה הדפסה 44



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



הגדרת מונח	מונח
<p>הוועדה המקצועית לשימור ולפיתוח (להלן "הוועדה המקצועית") תשמש כוועדה מייעצת ומכוונת לוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. חברי הוועדה הינם; נציג רע"ת, נציג המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, נציג מטעם מתכנתת המחוז, נציג מטעם המשרד להגנת הסביבה, נציג משרד התיירות, יו"ר הוועדה המקצועית יהיה מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. לצורך הדיון בוועדה המקצועית תהא רשאית לדרוש הכנת תיק תיעוד, לבדוק את תכולתו ולדרוש תיקונים והשלמות במידת הצורך, כמו גם כל מסמך משלים אחר הנדרש לצורך הדיון. הוועדה המקצועית תהא רשאית להזמין מעת לעת נציגים בעלי עניין לדיונים אשר עשויים לתרום למהלך הדיון בבקשה, בהתאם לשיקול דעתה המקצועי.</p>	<p>וועדה מקצועית לשימור ולפיתוח</p>

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 מתחם ציבורי מסחרי ותיירותי המחבר בין מרכז שלומי לשכונותיה הצפוניות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדרת פריסת ייעודי הקרקע.
2. קביעת השימושים.
3. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
4. הסדרת דרך גישה.
5. קביעת שטח "הנחיות מיוחדות".
6. קביעת הנחיות בנוגע למבנים לשימור.
7. קביעת הנחיות בנוגע לעצים לשימור.
8. שינוי ייעוד למבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד, מסחר ותיירות ומסחר תעסוקה ותיירות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	605 - 600
שטח ציבורי פתוח	702 - 700
דרך מאושרת	902 - 900
דרך מוצעת	954 - 950
חניון	981, 980
מגורים מסחר ותיירות	400
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	300
מסחר תעסוקה ותיירות	502 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	605, 602 - 600
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ותיירות	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	951
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	605, 600
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותיירות	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ותיירות	501, 500
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	902, 901
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	951, 950
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	605, 603, 600
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותיירות	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	501, 500
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך /מסילה לביטול	חניון	980
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	605
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותיירות	400
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	501
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	701, 700
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	901, 900
הנחיות מיוחדות	חניון	980
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	605, 602 - 600
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותיירות	400
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ותיירות	501, 500
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	701
חזית מסחרית	דרך מוצעת	950

300	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
700	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,850	13.90
שטח לדרך משולבת	125	0.18
שטח לתכנון בעתיד	10,290	14.52
שטח מסחרי מיוחד	16,800	23.71
שטח ציבורי פתוח	9,077	12.81
תכנית "שלומי מרכז"	430	0.61
תעשייה	24,300	34.29
<b>סה"כ</b>	<b>70,872</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,020.8	11.32
דרך מוצעת	4,082.44	5.76
חניון	1,320.72	1.86
מבנים ומוסדות ציבור	8,538.17	12.05
מגורים מסחר ותיירות	6,871.13	9.70
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	19,573.59	27.62
מסחר תעסוקה ותיירות	15,849.62	22.36
שטח ציבורי פתוח	6,615.43	9.33
<b>סה"כ</b>	<b>70,871.89</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני ציבור כגון אולמות תרבות, מרכז מבקרים, מוזיאון, גלריות וסדנאות לאומנים, ספריות.</p> <p>ב. שירותי תרבות וקהילה, בידור ובילוי זמן פנאי.</p> <p>ג. שירותים לציבור הקשורים במנהל, תפעול, תחזוקה ושמירת האתר.</p> <p>ד. שטחי מסחר זעיר נילוה למבני הציבור כגון חנויות; לבתי אוכל; משרדים קטנים לבעלי מקצועות חופשיים וחללי עזר למכללה הסמוכה דוגמת כיתות לימוד בודדות או חללי סטודיו.</p> <p>ה. רחבות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שטחי נוי וגינון כולל מתקני הצללה וריהוט רחוב המשרתים ותומכים בשימוש העיקרי.</p> <p>ו. בתת הקרקע יותרו אחסנה, מתקנים הנדסיים ומרחבים מוגנים.</p> <p>ז. חניות (על ותת קרקעיות).</p> <p>יותר עירוב של השימושים הנ"ל כחלק ממבנה אחד.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הנחיות כלליות לעיצוב המבנים ע"פ סעיף 6.2 בפרק הוראות נוספות.</p> <p>2. הנחיות נוספות:</p> <p>יש למקם את אולם התרבות קרוב ככל הניתן לבית העירייה רצוי בפינה הדרום מזרחית של התכנית. בחזית האולם יש לתכנן רחבה מרוצפת גדולה לאירועים הכוללת שילוב גינון והצללה לרווחת הציבור. יש לתכנן את אולם התרבות כך שישתלב בטופוגרפיה הטבעית ולא יבלוט לגובה רב כלפי הרחוב.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ראה סעיף 6.1 בפרק הוראות נוספות.</p>
<b>ג</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר הקמת חניון תת קרקעי לשימוש מרכז התרבות.</p> <p>הגישה לחניון תהיה אך ורק ישירות מהכבישים ההיקפיים.</p> <p>לא תותר גישה לכלי רכב דרך תחום הנחיות מיוחדות.</p> <p>על החניון להשתלב בטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>לא יותרו קירות תומכים אטומים או חזית חניון פתוחה (לרבות פתחי אוורור) כלפי תחום הנחיות מיוחדות.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסחר קמעונאי.</p> <p>ב. שירותי אוכל ואירוח.</p> <p>ג. גלריות וסדנאות לאומנים.</p> <p>ד. שירותי תרבות, בידור ובילוי זמן פנאי.</p> <p>ה. משרדים כגון: משרדי חברות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ו. שירותים לציבור הקשורים במנהל, תפעול, תחזוקה ושמירת האתר.</p>

ז. במבנים לשימור יותר שימוש כמרכז מבקרים, מוזיאון ואטרקציות למטרות תיירות בלבד וכן למסחר ומשרדים.  
 ח. רחבות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שטחי נוי וגינון כולל מתקני הצללה וריהוט רחוב המשרתים ותומכים בשימוש העיקרי.  
 ט. חניות.  
 י. יותר עירוב של השימושים הנ"ל כחלק ממבנה אחד.  
 יא. לא יותרו שימושים המהווים מפגע ומטרד לסביבה ולשימושים המקבילים דוגמת: בתי מלאכה רועשת או מזהמת, מוסכים לכלי רכב, עסקי אחסון.  
 יב. עבור בניה חדשה בלבד, יש להבטיח חייץ ברוחב של 40 מ' מאזור התעשייה שממערב לתכנית והשימושים בתחום זה יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה בשלב היתר הבניה.



<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב אדריכלי</b> הנחיות כלליות לעיצוב המבנים ע"פ סעיף 6.2.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> ראה סעיף 6.1 בפרק הוראות נוספות.
ג	<b>שימור</b> 1. מרחק מינימלי להקמת מבנה חדש ממבנים מס' 1,3,5 כפי שמופיעים בנספח השימור של תכנית זו - 8 מ'. 2. הנחיות בינוי למבנים לשימור בתאי שטח 502 יהיו עפ"י סעיף שימור בפרק 6 בתכנית זו.
ד	<b>הוראות כלליות</b> האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> א. גינון ונטיעות ב. מתקני משחק ג. מצללות ד. ריהוט רחוב ה. העברת תשתיות תת קרקעיות ו. תשתיות ניקוז ז. שבילים להולכי רגל, אופניים וקלנועיות ח. עמודי תאורה. ט. תחנות טרנספורמציה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b> חדרי טרנספורמציה ומבני תשתית ימוקמו ככל הניתן בתאי שטח 700 ו-702.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> ראה סעיף 6.1 בפרק הוראות נוספות.
ג	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>

	תנאי בהיתר בנייה לתא שטח 700 ו 702 אישור סקר עצים .
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> כבישים, מדרכות, שבילים, חניות, מתקני רחוב ועמודי תאורה, נטיעות וגינון. קווי תשתית ומערכות תשתית.
4.4.2	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> כבישים, מדרכות, שבילים, חניות, מתקני רחוב ועמודי תאורה, נטיעות וגינון. קווי תשתית ומערכות תשתית.
4.5.2	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>חניון</b>
4.6.1	<b>שימושים</b> חניית כלי רכב נטיעות וגינון קווי תשתיות ומערכות תשתית
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> בתאי שטח 980 ישמר חיץ מגוון כלפי תאי שטח 602 ו-604. בתא שטח 981 ישמר חיץ מגוון לפי תא שטח 603.
<b>4.7</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
4.7.1	<b>שימושים</b> בקומת הקרקע יותרו: א. מסחר קמעונאי. ב. שירותי אוכל ואירוח. ג. גלריות וסדנאות לאומנים, סדנאות וספורט. ד. שירותי תרבות, בידור ובילוי זמן פנאי. ה. לובי כניסה ושימושים נלווים למלונאות ולמגורי סטודנטים.  בקומות העליונות יותרו: א. מגורי סטודנטים. ב. מלונאות. ג. שימושים נלווים לשימושים אלה כגון: חללי הרצאות, חללי עבודה, בתי קפה, מועדונים משותפים. שימושים אלה ישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה.  שימושים נוספים: א. במבנים לשימור יותר שימוש כמרכז מבקרים, מוזיאון ואטרקציות למטרות תיירות. ב. רחבות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שטחי נוי וגינון כולל מתקני הצללה וריהוט רחוב המשרתים ותומכים בשימוש העיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

	ג. חניות.	
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	<b>חניה</b> החניות למגרש תמוקמנה בצידו הצפוני ביותר. לא תותר הקמת חניות בצד הדרומי באופן שיקטע את רצף הבינוי.	
ב	<b>שימור</b> מרחק מינימלי להקמת מבנה חדש ממבנה מס' 1 בנספח השימור של תכנית זו - 8 מ'.	
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הנחיות כלליות לעיצוב המבנים ע"פ סעיף 6.2 בפרק הוראות נוספות. 2. הנחיות נוספות: מבנים בני 4 קומות ימוקמו ככל הניתן בצד הצפוני של המגרש.	
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> ראה סעיף 6.1 בפרק הוראות נוספות.	
ה	<b>הוראות כלליות</b> האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.	
<b>4.8</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> שימושים ראשיים: 1. משרדים, שירותים עסקיים, שימושי תרבות, חינוך, רווחה, פנאי וספורט. 2. מגורים.  שימושים משניים: 3. מסחר בקומת הקרקע 4. מרכזים שכונתיים לאיסוף ומיון פסולת ביתית למחזור. 5. שירותים טכניים ומתקני תשתית תת קרקעיים. 6. מרכזים לחלוקת דואר. 7. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר. 8. תחנות השנאה.	
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	<b>בינוי</b> תחנות הטרנספורמציה יהיו ממקומות ככל הניתן בתת הקרקע ויותר במרווחי הבניה.	
ב	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תנאי להיתר בנייה לתא שטח 300 - אישור סקר עצים. 2. במסירת המידע להיתר בנייה תחול חובת היוועצות עם חברת החשמל בנוגע למיקום חדרי הטרנספורמציה.	





**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									6500			950	5550	300	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							120		11000			2750	8250	300	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									19750			3000	16750	300	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(6) 0	(5) 6	(4) 0	(3) 0	2	6	28		50	(2) 43650	(1) 15000		6030	22620	19573	300	>סך הכל<	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							70		4450			600	(7) 3850	400	דיוך מיוחד	מגורים מסחר ותיירות	
									800			100	700	400	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
							40		1600			200	1400	400	תיירות	מגורים מסחר ותיירות	
5	5	3	0		(9) 4	17		30	(8) 6850			900	5950	6874	400	>סך הכל<	מגורים מסחר ותיירות
									400			40	360	500	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות	
									400			40	360	500	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

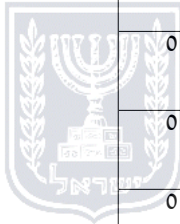


תכנית מס': 255-1070457 - שם התכנית: שלומי העתיקה

									200			20	180		500	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
0	3	0	0		2	11		35	(8) 1000			100	900	1566	500	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ותיירות
									950			100	850		501	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
									1010			110	900		501	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
									250			50	200		501	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
(3) 0	5	5	5		2	11		20	(8) 2210			260	1950	6419	501	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ותיירות
									6090			760	5330		502	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
									1560			195	1365		502	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
									6515			1300	5215		502	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(12) 5	(11) 0	(4) 0	(10) 5	3	6	28		55	(8) 21665	(1) 7500		2255	11910	7872	502	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ותיירות
0	3	(6) 3	(11) 0	2	2	(14) 11		40	(13) 8100	5000		465	2635	6478	600		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0			(15)	(15)	100				(15)	(15)	233	601		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		(15)	(15)		100				(15)	(15)	201	602		מבנים ומוסדות ציבור
0	(16) 2	0	0		1	4.5		50	50			15	35	94	603		מבנים ומוסדות ציבור
0	(16) 2	0	0		1	4.5		50	50			15	35	103	604		מבנים ומוסדות ציבור
(17) 6	3	0	0		2	11		30	1000			150	850	1418	605		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		1	4			(18) 40				40	998	701		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

## הוראות טבלה 5:

בתא שטח 600 - מינימום 4 מבנים בתא השטח  
בתא שטח 601 - מינימום מבנה אחד בתא השטח  
בתא שטח 602 - מינימום מבנה אחד בתא השטח  
בתא שטח 605 - מינימום 3 מבנים בתא השטח  
בתא שטח 500 - מינימום 3 מבנים בתא השטח  
בתא שטח 501+502 - מינימום 7 מבנים בתא השטח  
בתא שטח 400+401 - מינימום 11 מבנים בתא השטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לחניונים.
- (2) א. בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד שטחי בניה בין השימושים השונים בתא שטח זה, ובתנאי כי סך שטחי הבניה לא יגדל. ב. יותרו עד 15% משטחי הבניה לשימושי מסחר.
- (3) דרומי.
- (4) צפוני.
- (5) מזרחי. בתת הקרקע-קו בנין 0.
- (6) מערבי.
- (7) גודל יחידת דיור לא תעלה על 55 מ"ר.
- (8) בסמכות הועדה המקומית לאשר ניווד שטחי בניה בין השימושים השונים בתא שטח זה, ובתנאי כי סך שטחי הבניה לא יגדל.
- (9) מבנים שגובהם 4 קומות ירוכזו באזור הצפוני.
- (10) דרומי. בתת הקרקע - קו בנין 0.
- (11) מזרחי.
- (12) מערבי. בתת הקרקע - קו בנין 0.
- (13) יותרו עד 15% משטחי הבניה לשימושי מסחר נילוה.
- (14) באולם התרבות בלבד יותר גובה מבנה עד 21 מ' כשהמבנה מדורג על גבי הטופוגרפיה בהתאם לתכנית הבינוי והמדידה היא מהכניסה הנמוכה ביותר במבנה.
- (15) המגרש בגבולות המבנה לשימור. זכויות והוראות הבניה ע"פ המצב הקיים.
- (16) קו בנין אחורי - קו הבנין כלפי המבנה לשימור.
- (17) לשימושי מסחר בלבד יותר קו בנין 0.
- (18) עבור מתקנים הנדסיים/חדר טרפו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות****6.1****הנחיות מיוחדות**

כללי

יש להבטיח את רציפות תנועת הולכי הרגל בציר שחוצה את המתחם מדרום לצפון תוך שמירה של אופי הבינוי לאורכו של הציר משני צדדיו.

א. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג שהוא, לרבות מבני תשתית.

ב. השטח ישמש לתנועת הולכי רגל בלבד ללא כניסת כלי רכב ממונעים.

ג. השטח יכלול רחבות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, שטחי נוי וגינון כולל מתקני הצללה וריהוט רחוב.

ד. המעבר בתחום הנחיות מיוחדות בין מגרש למגרש ובין היעודים השונים יהיה רציף וללא הפרעה מכל סוג שהוא דוגמת גדר, שער, מחסום וכו'.

ה. העמדת המבנים תתוכנן בהתייחס למרחב הציבורי שייווצר בין המבנים - רחבות ציבוריות להתכנסות, שבילים ומעברים להולכי רגל, גינון וכדומה עם דגש על התווית הציר לתנועה רגלית דרום צפון לאורך תחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות".

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת ואישור הועדה המקומית של תכנית פיתוח בתחום השטח להנחיות מיוחדות.

התכנית תכיל תכנון מפורט של הפיתוח במגרשים שבתחום זה, לרבות פרטי הנגישות, המפלסים וחומרי גמר של כל המגרשים ואופן החיבור עם המגרשים הסמוכים.

ז. המבנים יבנו בצמוד לתחום הנחיות מיוחדות. תותר סטייה של עד 3 מ' לתוך תחום הנחיות מיוחדות ובתנאי שישמר רוחב מינימלי של 4 מ' בתחום ההנחיות, פנוי מבינוי.

ח. במבנים הצמודים לתחום הנחיות מיוחדות החזית הפונה אליו בקומת הקרקע תותר חזית מסחרית. הכניסות הראשיות למבנים בכלל זה לקומות העליונות תהיינה מתוך תחום הנחיות מיוחדות.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

א. גגות - הגגות בכל שטח התכנית יהיו גגות שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.

הגג יעוצב כחזית חמישית כגגות מגוננים או מרוצפים. ריצוף יהיה בגוון בהיר להקטנת עומס החום.

ב. חדרים ומתקנים טכניים על הגג ישולבו בפרישה קומפקטית, בקרבת גרעין הבנין תוך שמירה על גישה לשימוש תפעול ותחזוקה. כמו כן יוסתרו ככל הניתן ממבט הרחוב. החומרים מהם ייבנו המסתורים למתקנים הטכניים יהיו כחומרי הבניה של המבנה עצמו.

**6.3****חניה**

החניות לכל המתחם תהיינה במספר ריכוזים בהיקף המתחם ולאורך הכבישים ההיקפיים.

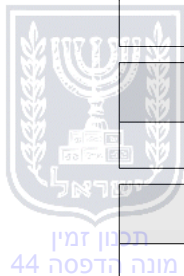
**6.4****איכות הסביבה**

שפכים, הפרדה וקדם טיפול

- תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה חדשה מכוחה של תכנית זו הינו חיבור המתחם למתקן טיפול אזורי.

ההשפעות הסביבתיות של שימושי התעסוקה לא יחרגו מתחומי המגרש.

תנאי להיתר בניה ראשון בשטח החשוד בזיהום קרקע יהיה ביצוע סקר קרקע וטיפול בקרקע המזוהמת עד לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה.





6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בתהליך הרישוי.</p> <p>ג. תחול חובת היוועצות עם חברת החשמל בשלב המידע להיתר לנושא מרחקים מותרים מהשימושים השונים ותחנות השנאה.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>



6.6	שימור												
	<p>רשימת מבנים ואלמנטים לשימור המפורטים בתיק תיעוד מקדים לשימור מבנים מהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>תנאי לתחילת כל עבודה במרחק של עד 20 מטר ממבנה המסומן לשימור, יש לנקוט בפעולות הגנה וייצוב אשר ימנעו כל פגיעה בו במהלך העבודות, הכל בהתאם לתכנון מפורט ובפיקוח מהנדס שימור מומחה.</p> <p>כל בניה חדשה או תוספת בניה בתאי שטח 604, 602, 601, 603, 605, 600 למבנים לשימור מחייבת הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:250 אשר תוגש כחלק מהיתר לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות, העמדת המבנים, גבהים, שימושים, גישה לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לשימור מבנים וצמחיה. פיתוח השטח באזור זה יעשה תוך התחשבות במבנים הקיימים והשתלבות עמם מבחינת מפלסיות, הכוונה וחומרי גמר.</p> <p>תנאי להיתר בניה בכל אחד מהמבנים לשימור- יערך תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון.</p> <p>מבנים/ אתרים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים מבנה וגדרות).</li> <li>- במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו.</li> <li>תיאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 19)2( בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.</li> <li>- יש לשמור על שלמות הוויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</li> <li>- אין להעתיק מבנים לשימור.</li> <li>- יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. - שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</li> <li>- יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.</li> <li>- מבנים/אתרים בדרגת שימור א' אין להתיר בהם תוספות בניה למעט בנייה מחדש (רה-קונסטרוקציה) של מרכיבים מקוריים שנהרסו בחלוף הזמן.</li> <li>יותר עבודות תחזוקה ובלבד שלא תיפגע צורניות המבנה והצמחייה האופיינית סביבו.</li> <li>- מבנים/אתרים בדרגת שימור ב', ג' תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע בערכי המבנה</li> </ul> <table border="1" data-bbox="638 1948 1276 2128"> <thead> <tr> <th>מספר</th> <th>שם האתר</th> <th>דרגת השימור</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>כנסיה קתולית</td> <td>א</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>מקום קדוש אלחידר</td> <td>א</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>בית מגורים אלחורי</td> <td>ב</td> </tr> </tbody> </table>	מספר	שם האתר	דרגת השימור	01	כנסיה קתולית	א	03	מקום קדוש אלחידר	א	04	בית מגורים אלחורי	ב
מספר	שם האתר	דרגת השימור											
01	כנסיה קתולית	א											
03	מקום קדוש אלחידר	א											
04	בית מגורים אלחורי	ב											





א	הכנסייה היוונית האורתודוקסית	05
ב	בית המיסיון הגרמני	06
ב	בית פרטי	08
ב	בית המלון חיאט	09
מספר	שם המתחם	דרגת השימור
10	הרחוב הראשי- שימור מצב קיים בהתאם לממצא ורה קונסטרוקציה בהתאם לתיק	התיעוד שיוכן לשלב היתר הבנייה
מתחמים לשימור/ מכלול נופי לשימור:		
- מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה בפיתוח של שחזור הרחוב הראשי, הן הממצאים שימצאו והן באלמנטי פיתוח חדש.		
שימור מבט ומפתחי נוף קיימים, ככל הניתן.		
- על המבנים לשימור, הנמצאים במתחם לשימור, יחולו כל הוראות לעניין 'מבנים לשימור'.		
- על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לעניין עצים בוגרים לשימור שסעיף 6.9.		
- אופי והיקף הבנייה החדשה בשטח המתחם יקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.		
- תאסור התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.		
תנאי לתחילת כל עבודה במרחק של עד 20 מטר ממבנה המסומן לשימור, יש לנקוט בפעולות הגנה וייצוב אשר ימנעו כל פגיעה בו במהלך העבודות, הכל בהתאם לתכנון מפורט ובפיקוח מהנדס שימור מומחה.		
שימור המבנים בפועל, יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח תא השטח: בכל תא שטח שבו מסומן מבנה לשימור או בסמוך אליו (כמפורט מטה), תנאי לפיתוח תא שטח זה יהיה מותנה כדלהלן: א. תנאי להיתר הבניה הוא עריכת תיק תיעוד ("מלא") בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיעוד בשלב היתר הבניה.		
ב. תנאי להיתר העבודות בתא השטח הוא ייצוב המבנים בהתאם לתכנון מפורט ע"י מהנדס שימור מומחה.		
ג. תנאי לאכלוס מבנה המסומן לשימור בתכנית הוא שימור ושיקום בפועל של המבנה, לרבות במקרה שבו המבנה קרס (אז, שיחזור ובניה מחדש) הכל בהתאם לממצאי תיק התיעוד והמלצות "הועדה המקצועית"		
- כל בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 500 יהיה כפוף לפיתוח בתא שטח 605.		
- כל בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 603 יהיה כפוף לתא שטח 601.		
- כל בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 604 יהיה כפוף לתא שטח 602.		
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.		
ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים		
הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת		

ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.  
 ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.  
 ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**שמירה על עצים בוגרים**

**6.8**

א. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר 10, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 2513 ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.  
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים:

1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

ד. 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 דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

ה. מגרשי חנייה:

1. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

2. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

ו. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**עתיקות**

**6.9**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2554/0 "שלומי" י"פ : 1091 עמ" 1352 מיום : 18/05/1964 ; 2556/0 "באט אל-ג'בל, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1351 מיום : 18/05/1964 ; לא פורסם 21793/0 בצת הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא



יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
--



6.10	תשתיות
	<p>כללי:</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>תשתיות קיימות בישוב מצויות בתחומי מגרשים פרטיים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>א. תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין בהתאם להיוועצות עם מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, בתיאום עם הרשות המקומית ובעל התשתית.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשצ"פים ושטחי נוי וצמחייה טבעיים.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התוכנית.</p> <p>2. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא בהצגת פתרונות מתאימים ותקניים בתחום המגרש.</p> <p>3. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), בתיאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>4. רום שוחות הביוב במגרש בהתאם להנחיות מדור מים וביוב של המועצה המקומית.</p>
6.11	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה דיון מקדים בוועדה המקצועית כהגדרתה בסעיף 1.9 בתכנית זו, וקבלת המלצתה לבקשה.</p> <p>2. תנאי בהיתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי לכל תא שטח כחלק מהיתר הבניה, בקני"מ של 1:250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תנועה וחניה, התוויית הדרכים, חתכים ומפלסים.</p> <p>3. תנאי בהיתר בניה: השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, בהתאם לתוכנית הפיתוח.</p> <p>4. תנאי בהיתר בניה למגרש הגובל לאורך תחום ההנחיות המיוחדות יהיה הגשה ואישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת המציגה את הפיתוח לאורך תחום ההנחיות המיוחדות שבתחום המגרש, ובפרט את אופן החיבור עם שטח ההנחיות המיוחדות והמגרשים</p>



	<p>הסמוכים.</p> <p>5. תנאי בהיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. תנאי בהיתר בניה של כל שימוש מסחר/ מלאכה / תעסוקה הסמוך לשימושים רגישים יהיה מחויב בתאום ואישור איגוד ערים לאיכות סביבה גליל מערבי.</p> <p>א. תנאי בהיתר לעבודות בתחום המבנים לשימור יהיה:</p> <p>1. בהכנת תיק תיעוד מפורט עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי בהיתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור/ מתחם לשימור נופי יהיה:</p> <p>א. בהכנת תיק תיעוד והמתחם עפ"י הנחיות מנהל התכנון.</p> <p>ב. עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1:25 או 1:500, התכנית תערך ע"י אדריכל/ית בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.6 שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי לשימושי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה תיאום השימוש עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>8. בשלב מסירת מידע מקדים להיתר תחול חובת היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניה חדשה מכוחה של תכנת זו הינו חיבור המתחם למתקן טיפול שפכים אזורי.</p>
--	--

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב)1 לחוק התכנון והבנייה (להלן מקרקעי ציבור) יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל המיועדים בתכנית זו למקרקעי ציבור, יופקעו ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י לרשות המקומית, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י תוך 90 יום, ולא נכרת הסכם חכירה במהלך התקופה הנ"ל.</p> <p>תאי שטח 601, 602, 603 ו-604 לא יופקעו אלא באישור הוועדה המחוזית.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------





1. פיתוח השצ"פ בתא שטח 701 יבוצע רק לאחר מתן היתר בניה למבנים הצמודים אליו בתאי שטח 500 ו-501.
2. בכל תאי השטח תינתן עדיפות למתן היתרי בניה למבנים הצמודים לתחום הנחיות מיוחדות ורק לאחר מכן למבנים בהיקף המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44