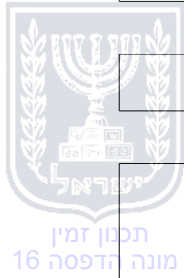


הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0644526

ג/24544 מעונות סטודנטים מכללת תל חי, קרית שמונה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2019

לאשר את התוכנית

28/08/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24544 מעונות סטודנטים מכללת תל חי, קרית שמונה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

217-0644526

מספר התכנית

3.051 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	קרית שמונה
קואורדינאטה X	253557
קואורדינאטה Y	790102

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות: קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית שמונה	שד תל חי	83	

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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				תמיר לזר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תמיר לזר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	24/02/2019	עדה ברונפמן	11: 28 24/02/2019	נספח ביוב	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	10/02/2019	יעל רוזנפלד	10: 25 10/02/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1	1	14/03/2019	יורם וגשל	13: 57 23/07/2019	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/02/2019	תמיר לזר	10: 25 03/02/2019		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
	פרטי			ברזילי מור תל חי 83 בע"מ	הרצליה	דוד המלך (1)	1	053-3063507		barzilay@barzilay-group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דוד המלך 1, הרצליה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר	102521	תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה	28	04-8211306	04-8211307	tamir@tamir-arc.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן		עדה ברונפמן מהנדסים ויועצים בע"מ	טירת כרמל	(1)		04-8233484		ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
אגרונום	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		052-2415559		yoram.vagshal@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	(3)		04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד		ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	(4)		04-6041720		roads@yael- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ארז רז	102050	ארז רז אדריכלות נוף, יעוץ סביבתי	חיפה	טשרניחובס קי (5)	35	04-8161212		erez@raz- landscape.co m

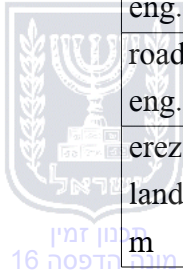
(1) כתובת: רח' היוזמה 3.

(2) כתובת: ד.ג. חפר.

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

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

(5) כתובת: רח' טשרניחובסקי 35, חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מעונות סטודנטים בשילוב מסחר ומשרדים בקרית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		200
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	עירוני מעורב	200
מבנה להריסה	עירוני מעורב	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
משולב מיוחד	3,051	100
סה"כ	3,051	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,050.6	100
סה"כ	3,050.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. מעונות סטודנטים לרבות שרותים נילוויים לשימוש המעונות כדוגמת ספריה, חדר כושר, חדר כביסה. 2. מסחר (בתי קפה, מסעדות, סופרמרקטים, עסקים קטנים, סוכנויות רכב וכד'). 3. משרדים. 4. שימוש בחדרי מעונות הסטודנטים כמתקן לאחסון מלונאי בתקופת חופשות. 5. חניה
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הפרויקט מתוכנן כמבנה מעונות סטודנטים עם גישה ראשית משד' תל חי. הכניסה למתחם הפרויקט תהיה דרך כיכר ציבורית בפינת הרחובות תל חי ואורי אילן, ובהמשך כניסה למבנה המעונות דרך כיכר פנימית לשימוש הסטודנטים. 2. במבנה מתוכנן אגף נפרד דו קומתי שישמש למסחר ומשרדים לאורך שדרות תל חי. קומת קרקע גבוהה עם גלריה מיועדת למסחר וקומה ראשונה תשמש לקומת משרדים. 3. הכיכר הציבורית תעוצב ככיכר עירונית לבית קפה, מסעדות והתרחשויות חברתיות. יותר בה ריהוט חוץ וריהוט לבתי קפה ומסעדות, הצללה וכד'. תותר הפרדה קלה (צמחיה, גידור קל) בין הכיכר הציבורית לכיכר הפנימית של המעונות. בכיכר הפנימית לא יותר קירוי קשיח והיא תשמש לאירועים חברתיים, הקרנות סרטים וכד' לקהל הסטודנטים. 4. בקומת הקרקע (הכניסה הקובעת) של המבנה ימוקמו חללים לשימוש משותף של דיירי המעונות: לובי ראשי, חדר כביסה, ספריה, סטודיו. 5. בשל הפרשי הטופוגרפיה בין שד' תל חי לרח' טרומפלדור- הרחוב העורפי לפרויקט, יתוכננו מתחת לכניסה הקובעת שתי קומות נוספות- קומת חניון וקומת מגורים ואחסנה. 6. החניון ישמש את המסחר, המשרדים והמעונות, והכניסה אליו תהיה מרח' טרומפלדור בלבד. תתוכנן בחניון הפרדה בין חניות המסחר והמשרדים לבין אלו של המעונות. 7. עקב הפרשי טופוגרפיה בין שד' תל חי ורח' טרומפלדור, יתאפשר בחלק מהחניון גובה תקרה עד 8 מ'. 8. תתאפשר גישה אופניים משדרות תל חי לכיכר. ינתן פתרון לחניות אופניים הן בחניון והן בכיכר. 9. לא תותר צנרת גלויה ו/או דודים ו/או מעבי מזגנים וכיוצ"ב. הבקשה להיתר תכלול פתרון להסתרת כל המתקנים הטכניים. 10. יותר שימוש בגגות המבנה למתקנים טכניים. 11. יותר שימוש בגגות המבנה לנופש ופנאי. 12. תותר הקמת פרגולות על הגג וסגירת חורף של הגג בעונת החורף לשימוש הסטודנטים. 13. יותרו במרווחים הקדמיים והצידיים מדרגות פיתוח, משטחים, שבילים, גינות, גשרוני גישה למבנים, גגוני כניסה, גדרות וכד'. 14. יותר גובה מחסנים כגובה הקומה בה הם ממוקמים. 15. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת למעט השטחים הקבועים לחניה ישרתו את כל השימושים בבניין. 16. מצללות יבנו מחומרים קלים בחזות אחידה עפ"י פרט שיכלל בבקשה להיתר בניה. 17. יותר שימוש בחדרי המעונות לאכסון מלונאי בתקופות הקיץ וחופשות הסטודנטים. החדרים

4.1

עירוני מעורב

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
עירוני מעורב	דיוור מיוחד	200		10700 (1)	1500	700	1000		316 (2)		10 (3)	2					1300		
עירוני מעורב	מסחר	200		450	300						1 (4)								
עירוני מעורב	משרדים	200		500	100						1 (5)								
עירוני מעורב	חניון	200					3000					2							
עירוני מעורב	>סך הכל<	200	3051	11650	1900	700	4000	60 (6)	316	36 (7)	10		(8)	(8)	(8)	(8)	1300		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א' תותר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.

ב' יותר שימוש בזכויות הדיוור המיוחד לשימוש אכסון מלונאי בחופשות הסטודנטים.

ג' יותר יח"ד לבודדים בשטח של כ-20 מ"ר ויח"ד לזוגות בשטח של כ-30 מ"ר.

ד' תותר הבלטת מרפסות קונזוליות למרווחים עד 2 מ' מקו בניין.

ה' יותר מתקנים טכניים כדוגמת מבני אשפה, גז, מים וחשמל בקו בניין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מצללות בכיכר הפנימית ובגגות כחלק מזכויות הבניה העיקריות עד לשטח של 200 מ"ר..

(2) חדרי מעונות בודדים וזוגיים. סה"כ 394 מיטות..

(3) מספר הקומות איננו כולל את חדר היציאה לגג.

(4) המסחר ימוקם בקומת הקרקע באגף לאורך שדי תל חי.

(5) משרדים ימוקמו בקומה ראשונה באגף לאורך שדי תל חי.

(6) תכסית המבנה הינה התכסית מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר תכסית של 100% עבור קומות תת קרקעיות.

(7) הגובה לא כולל את יציאת המעליות לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

- א. על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית זו. בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- ב. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יצוינו בתכנית להיתר הבניה.
- ג. תכנית בינוי ופיתוח תוגש בקני"מ 1:250 כחלק מהיתר הבניה. התכנית תכלול:
- קביעת מפלסי כניסה ראשיים, העמדת בניינים, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, מתקני תשתית ותברואה
 - אמצעים לטיפול בנגר עילי
 - פתרונות אשפה

6.2**חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בהחלטת ועדה תוספת מקומות חניה, ככל שימצא כי הדבר דרוש להצלחת הפרויקט, באמצעות תקן כופר חניה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל ויהיה בתת-הקרקע ככל הניתן.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, על פי המיקום בתכנית הבינוי שבתב"ע, בשצ"פים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש או משולב במרתף הבניין המשחרי.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.3

חשמל

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)

6.4

ביו, ניקוז, מים, תברואה

תכנון תשתיות המים והביו, יהיה בתאום עם תאגיד המים והביו "מי התנור". אישור בכתב לועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

א. מים

אספקת מים לכל המבנים והמתקנים בתחמי תכנית זו תיעשה מרשת המים של הרשות המקומית ובהתאם להנחיות ואישורי תאגיד המים. אישור תכנית חיבור המים במבנים (נספח סניטרי) יהיה בידי מהנדס הוועדה המקומית, יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.

ב. ביו

כל המבנים והמתקנים בתחומי תכנית זו יחוברו לרשת הביו המרכזית של היישוב בהתאם לנספח המים והביו. אישור תכנית החיבור לרשת היישוב בידי מהנדס הוועדה המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה ואישור הביצוע בהתאם לתכנית יהיה תנאי למתן אישור איכלוס.

ג. ניקוז

הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית יהיה תנאי לקבלת היתר בניה. תוכן תכנית להשתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים, באישור רשות הניקוז האזורית. אישור זה יהווה תנאי למתן היתר בניה.

ד. תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. מסתור מתקן האשפה יהיה באופי עיצובי ובחומרי גמר הזהים לחומרי הגמר של הקירות התומכים ו/או הגדרות.

6.5

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



ניהול מי נגר	6.6
התכנית חלה בשטח רגישות א 1 לפי תמ"א 4/ב/34 ולפיכך יקבעו בתכנית הפיתוח הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן: - יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. שטחים חדירים למים יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליהם. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, ובעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים, לדרכים וחניות. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע, וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כ"כ שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: - בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. - לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. - יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
קבלת היתר בניה למבנה או מתקן ציבורי רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לנכים לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.	
פסולת בניין	6.9
"לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.	



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

6.15

גגות

המקומית יהיה תנאי מוקדם למתן היתר בניה.

6.16

היטל השבחה

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

6.17

הוראות בזמן בניה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 15 שנה מיום אישורה.