

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0780908

טמרה - אצטדיון ומרכז ספורט עירוני

צפון

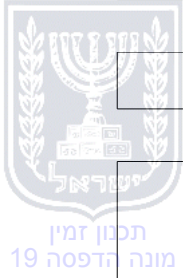
מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל, חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר המאושרת לטמרה-ג/15756 (2013) קבעה בשטח התכנית ייעוד שטח ספורט. סעיף 3.1.26 בתכנית ג/15756 קבע כי השטח ישמש להקמת מתקני ספורט בכפוף לאישור תכנית מפורטת וביטול מסילת הרכבת.

בתשריטת תכנית ג/15756 מסילת הרכבת מסומנת מחוץ לתחום התכנית ומתחם הספורט. סעיף 1.5 לתכנית ג/15756 קובע כי ביחס לתמ"א 23 שינוי 15 ניתנה הקלה לקו בנין מציר מסילה עד לקו הכחול של התכנית. בישיבת ולק"י מס' 93 מיום 4/8/2021: אישור צמצום רצועה לתכנון של מסילת ברזל, מ-240 מ' ל-26 מ'. קרי, צמצום הרצועה ב-214 מ'.

בהתאם לכך, תכנית זו הינה התכנית המפורטת לאזור הספורט של העיר טמרה.

תכנית זו קובעת ייעוד ספורט ונופש לשימושים הבאים:

1. אצטדיון עד 10,000 צופים.
2. מגרש אימונים.
3. מרכז ספורט עירוני, היכול לכלול מגרשי טניס, מועדון ספורט למגרשי סקווש, מכון כושר, מרכז ג'ודו ואומנויות לחימה, סייף וכדומה.
4. שטח פתוח לנופש וספורט.
5. שטחי מסחר נלווים כשימוש משני (עד 1,500 מ"ר במתחם כולו).

הקיבולת המירבית של האצטדיון תהיה 10,000 מושבים.

הקמת האצטדיון תבצע במספר שלבים כאשר בשלב הראשון ניתן יהיה להקים טריבונות המכילות עד 3,000 מושבים וזאת בהתאם לפתרון התחבורתי שאושר ע"י יועצת התחבורה של לשכת התכנון (נספח התנועה). השלבים הבאים יהיו כפופים לבחינה מחודשת של הסדרי תנועה ופתרונות החניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

התכנית כוללת פתרונות תשתית למתחם- תנועה וחניה, מים, ביוב וניקוז. התכנית כוללת התייחסות לפיתוח הנופי הדרוש למתחם זה.

האצטדיון ממוקם בחלק הדרומי של המתחם, בצמוד לכביש הטבעת הצפוני של טמרה. האצטדיון יכלול פיתוח של מבנה מסחרי מתחת ובנוסף לטריבונות.

בסמוך לאצטדיון ימוקם מגרש אימונים.

השטח סביב האצטדיון יפותח כמרחב ציבורי למפגש והתכנסות, תוך שילוב ברצועה המסחרית ובדגש על פיתוח הכיכרות הפונות אל הכביש הראשי והחזית המערבית.

חלק מתא שטח 1 מסומן בזיקת הנאה למעבר רכב.

בתחום זה יובטח מעבר לחלקות החקלאיות בחלק הדרום מערבי של התכנית. רוחב המעבר יותאם לרוחב המטרקה הקיימת.

מעבר זה יהיה מחוץ לגדרות ולשערי האיציטדיון ומרכז הספורט העירוני.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	263-0780908
שטח התכנית	שטח התכנית	47.049 דונם
סיווג התכנית	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל, חבל אשר
קואורדינאטה X	217440
קואורדינאטה Y	752326

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לכביש 70, צמוד מכיוון צפון לכביש המחבר בין טמרה לכאבול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות: טמרה
מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרחית לכביש 70, צמוד מכיוון צפון לכביש המחבר בין טמרה לכאבול.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18094	מוסדר	חלק		9
18551	מוסדר	חלק	35-36	34, 38-39, 46-47, 51, 55-56

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

חבל אשר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. בישיבת ולק"ו מס' 93 מיום 4/8/2021: אישור צמצום רצועה לתכנון של מסילת ברזל, מ-240 מ' ל-26 מ'. קרי, צמצום הרצועה ב-214 מ'.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
19/11/2013	1545	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15756 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/15756

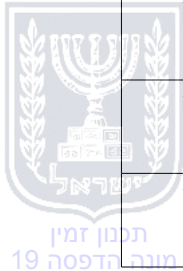


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 13 12/01/2021	דני קידר	12/01/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		15: 46 12/01/2021	דני קידר	12/01/2021		1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי - מחייב לנושא מיקום האצטדיון	13: 30 24/08/2021	דני קידר	18/08/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה: חישוב ומיקום חניות	15: 22 24/08/2021	סאמר זועבי	23/08/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: תרשים סביבה וחתכים טיפוסיים	15: 23 24/08/2021	סאמר זועבי	18/08/2021	1	1: 50000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: תכנון כללי ותנועת הולכי רגל	16: 42 19/01/2021	סאמר זועבי	19/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: תכנון מוצע ע"ר רצועת דרך סטטוטורית	15: 23 24/08/2021	סאמר זועבי	18/08/2021	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה: מערך תח"צ	16: 47 26/10/2020	סאמר זועבי	26/10/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	12: 42 19/01/2021	מאיר רוזנטל	19/01/2021	10		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט מים	15: 24 24/08/2021	מאיר רוזנטל	18/08/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט ביוב	15: 24 24/08/2021	מאיר רוזנטל	18/08/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית. ההנחיות מחייבות באשר לפתרונות הניקוז.	11: 33 06/01/2021	מאיר רוזנטל	11/12/2020	26		מחייב חלקית	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט גליון 1	15: 25 24/08/2021	מאיר רוזנטל	18/08/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט גליון 2	15: 26 24/08/2021	מאיר רוזנטל	18/08/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים על רקע תכנית בינוי מנחה	13: 32 24/08/2021	ערן געש	18/08/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים על רקע תצ"א	13: 36 24/08/2021	ערן געש	18/08/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סעיפים 3.1 ו- 3.2 בנספח - מחייבים	14: 06 03/08/2020	אילן ברונר	27/02/2020	13		מחייב חלקית	סקר סייסמי

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		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-8270914	04-9942130	engtamra@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 63.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טמרה	תמרה	(1)		04-8270914	04-9942130	engtamra@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 63.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מתכנת עיר ואזור	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
אדר' נוף	יועץ סביבתי	ערן געש	74592	ערן געש	יעד	(2)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
samer@same rzoabi.com	04-6080552	04-6080552		(3)	אכסאל		88109	סאמר זועבי	יועץ תחבורה	מהנדס
meir@rme.co .il	04-9580225	04-9580621		(4)	גילון	מ.רוזנטל מהנדסים	27203	מאיר רוזנטל	יועץ תשתיות	מהנדס
office@ecolo g.co.il	052-5914033	08-9475222	3	פקריס	רחובות	אקולוג הנדסה בע"מ		אילן ברונר	יועץ	מהנדס
ghassanz@ne tvision.net.il	04-9947775	04-9940844		(5)	תמרה		821	זידאני גסאן	מודד	מודד

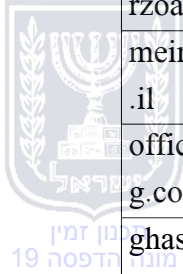
(1) כתובת: צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: רח' תריסר הברושים 1.

(3) כתובת: ת.ד. 846.

(4) כתובת: ד.ג. משגב.

(5) כתובת: ת.ד. 3205.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 אצטדיון ומרכז ספורט ונופש בטמרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות, שימושים וזכויות בניה במתחם.
2. קביעת שלביות להקמת אצטדיון בקיבולת מירבית של 10,000 מושבים.
3. הנחיות לתנועה וחניה במתחם.
4. קביעת הנחיות נופיות למתחם.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר לחלקות החקלאיות.
6. צמצום רצועה לתכנון של מסילת ברזל, מ-240 מ' ל-26 מ'. קרי, צמצום הרצועה ב-214 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	ספורט ונופש	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,834	10.28
שטח ללא תכנון מפורט	42,214	89.73
סה"כ	47,048	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,834.69	10.28
דרך מוצעת	63.85	0.14
ספורט ונופש	42,150.95	89.59
סה"כ	47,049.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני ומתקני ספורט ונופש כולל: אצטדיון, מגרש אימונים, מגרשי ספורט לסוגיהם, אולמות ספורט לסוגיהם, מכון כושר, בריכת שחיה, מתקני משחק, מלתחות, מחסנים, מזנון דרכי גישה וחניות, מתקנים טכניים כגון חדרי הסקה, חדרי מכונות וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש, חדרי טרנספורמציה, ומתקני תשתית לתיפעול המתחם.</p> <p>בתחום האצטדיון ניתן יהיה לקיים אירועי תרבות וחדרי חוגים.</p> <p>מסחר כשימוש משני בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 בתכנית זו.</p> <p>שטחי המסחר והשימושים הציבוריים המשלימים יהיו בהיקף המפורט בטבלה 5. במסגרת בקשה להיתר יש להציג השתלבות שימושים ציבוריים ומסחריים.</p> <p>יש להבטיח בעת הוצאת היתר הבניה שהקמת שימושים אלו באצטדיון לא תמנע אפשרות להקמת טריבונות עתידיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני הספורט ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p> <p>ב. התאורה במתחם לא תגרום זיהום אור לשימושים הסמוכים ולשטחים הפתוחים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנון תאורה שיוכן ע"י יועץ תאורה לוועדה המקומית עבור עמודי תאורה המתוכננים במגרשים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי לתכנית זו מחייב לגבי מיקום האצטדיון בחלקו הדרומי של המתחם.</p> <p>2. אפשר שבניית האצטדיון תיעשה בשלבים, ובתנאי שכל שלב יושלם ברמת גימור סופית.</p> <p>3. לשטח המיועד לאיצטדיון תוכן תכנית פיתוח כוללת בקנה מידה 1:500.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את השימושים השונים ואופי הארכיטקטוני שלהם, את המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום המבנים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות, מסלעות, מיקום מתקני אשפה, שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות.</p> <p>תכנית הפיתוח תאושר בוועדה המקומית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>הקיבולת המירבית של האצטדיון תהיה 10,000 מושבים.</p> <p>הקמת האצטדיון תבצע במספר שלבים כאשר בשלב הראשון ניתן יהיה להקים טריבונות המכילות עד 3,000 מושבים וזאת בהתאם לפתרון התחבורתי שאושר ע"י יועצת התחבורה של לשכת התכנון (נספח התנועה).</p> <p>השלבים הבאים יהיו כפופים לבחינה מחודשת של הסדרי תנועה ופתרונות החניה שיאושרו ע"י הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p>
ה	זיקת הנאה

4.1 ספורט ונופש	4.1
<p>חלק מתא שטח 1 מסומן בזיקת הנאה למעבר רכב. בתחום זה יובטח מעבר לחלקות החקלאיות בחלק הדרום מערבי של התכנית. רוחב המעבר יותאם לרוחב המטרקה הקיימת. מעבר זה יהיה מחוץ לגדרות ולשערי האיצטדיון ומרכז הספורט העירוני. להבטחת המעבר תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>	
4.2 דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, מתקני דרך, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה של כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר קווי תשתית.</p> <p>הנחיות מיוחדות: בתחום ההנחיות המיוחדות יותר מעבר עילי. ניתן לסטות במיקום המעבר העילי לעת התכנון המפורט ובלבד שיתקבל לכך אישור משרד התחבורה. יש לשמור על מרווח מינימלי של 5.5 מ' בין הבינוי למיסעה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>תשתיות</p> <p>לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור מהנדס העירייה והרשות האחראית. מהנדס העירייה יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	א
4.3 דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, מתקני דרך, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה של כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר קווי תשתית.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>תשתיות</p> <p>לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור מהנדס העירייה והרשות האחראית. מהנדס העירייה יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי						גודל מגרש מזערי				
(3)		(2) 30	30	11900	2000	(1) 1000	1	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
(3)		9	(4) 1500	1500	200	1000	1	מסחר	ספורט ונופש	
אחורי										
(3)										
צידי- שמאלי										
(3)										
צידי- ימני										
(3)										
מעל הכניסה הקובעת										
4										
2										

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- מפלס הכניסה ימדד מגובה הקרקע המפותחת.
- ניתן לנייד זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור שטחי שירות.
- תותר סטיה של 5% בגודל המגרש המינימלי.
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מזערי עבור האצטדיון - 25 דונם. גודל מגרש מזערי עבור שאר השימושים - 1,000 מ"ר.
- (2) עבור מגדלי תאורה ומתקנים טכניים עד 55 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט. קו בנין עילי - החל מ-6 מ' מעל הקרקע המפותחת.
- (4) מ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>דירוג וגובה קירות תמך - ייקבעו לפי תכנית בינוי ופיתוח בהיתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>הקמת האצטדיון תתבצע במספר שלבים כאשר בשלב הראשון ניתן יהיה להקים טריבונות המכילות עד 3,000 מושבים וזאת בהתאם לפתרון התחבורתי שאושר ע"י יועצת התחבורה של לשכת התכנון (נספח התנועה לתכנית זו).</p> <p>השלבים הבאים יהיו כפופים לבחינה מחודשת של הסדרי תנועה ופתרונות החניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית / תשריט חלוקה כנדרש בחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן סעיף זה) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

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

ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו 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 אטום קשיח וחזק (איזכורית). הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכלה המסומנת לשימור תבוצע בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו עם מספרם, ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

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 האזורי/עירוני.

ב. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף מפרט פרטני שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ג. ביצוע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. עצים המסומנים לכריתה:

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

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



שמיירה על עצים בוגרים	6.7
<p>ג. עבור גריעת היער (כריתת העצים) יחויב היזם בפיצוי השבת שטח יער בהתאם לגובה אומדן פיצוי השבה קק"ל שתעביר לפני הוצאת רישיונות כריתה ונטילה כחוק.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצע בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה / מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. 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 ריצוף קשית.</p> <p>8. מגרשי חניה:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי- לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 בטחון ובטיחות</p> <p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת עמודי תאורה ומתקנים שונים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי נגר עילי:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - ביצוע בפועל של הנחיות נספח הניקוז ואישור ע"י רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי.</p> <p>ב. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בניה תישמר בשטח תכסית פנויה של לפחות 15% לצרכי ניקוז, חלחול טבעי והשהיית מים.</p> <p>ג. באזורי חניה ומשטחים מרוצפים אחרים ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר, אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 סקר סייסמי</p> <p>1. גורם הסיכון עבורו מתקיימים תנאי סף בתחום התכנית הוא הגברת שתית חריגה. המלצות לתכנון הנדסי בשלב היתרי הבניה:</p> <p>- גיבוש הנחיות בניה וביסוס על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר</p>	<p>6.15</p>



סקר סייסמי	6.15
<p>בהתאם לתקינה המתאימה.</p> <p>- תכן הנדסי עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יתבצע בהתאם לסקר תגובת אתר מסויים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים ע"י מהנדס/ת בעל/ת רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור/ית, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר ובהתאם לתקינה המתאימה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה עבור המגרש, שהינו מבנה ציבור קולט קהל בהיקפים משמעותיים, יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גיליון עדכני יותר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיספור השלבים המוצג בסעיף זה אינו מחייב לגבי סדר ביצוע השלבים.	
2	פיתוח האצטדיון	<p>א. הקיבולת המירבית של האצטדיון - 10,000 מושבים. הקמת האצטדיון תתבצע במספר שלבים.</p> <p>ב. שלב ראשון בפיתוח האצטדיון: הקמת טריבונות המכילות עד 3,000 מושבים, זאת בהתאם לפתרון התחבורתי שאושר ע"י יועצת התחבורה של לשכת התכנון (נספח התנועה).</p> <p>ג. השלבים הבאים יהיו כפופים לבחינה מחודשת של הסדרי תנועה ופתרונות החניה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.</p>
3	פיתוח המסחר	פיתוח המסחר באצטדיון יכול להתבצע במקביל לפיתוח השלב הראשון של האצטדיון, ובתנאי שבנייתו תותאם לכל פיתוח עתידי של האצטדיון.
4	פיתוח מגרש האימונים ומרכז הספורט	ניתן לפתח את מגרש האימונים ומרכז הספורט בכל שלב.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע- 8 שנים מיום אישורה של התכנית.