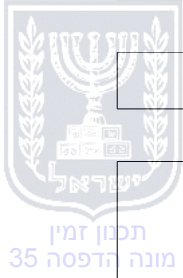


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0571547

ג/24782, חצור הגלילית - חידוש מרכז "רסקו"



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
אצבע הגליל
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בחצור הגלילית ניתן לזהות היום 3 מוקדי מסחר עיקריים: מרכז "רסקו" המתמחה בחנויות קמעוניות, קניון גליל עליון על כביש 90 בכניסה ליישוב שהשתלב עם מרכז תחבורה פעיל של היישוב ושמשרת גם את האזור, ומוקד שלישי שהתפתח באזור התעשייה ביחד עם שימושי תעשייה ומלאכה לעסקים עתירי שטח. המרחקים בין שלושת המוקדים קטנים יחסית והמשך התפתחות עסקים לאורך רח' חוני המעגל יוצר פוטנציאל ליצירת מערך מסחרי משותף אחד שיהווה מוקד משיכה עם שרשרת נכון ביניהם. בשנת 1999 בוצע שיפוץ והרחבת חנויות במרכז "רסקו", דבר שהביא לכך שהיום פועלים יותר עסקים במרכז משהיו לפני כ-4 שנים. כלומר, מימוש פוטנציאל נוסף מתוך הזכויות הקיימות נקלטה היטב ע"י סוחרים ויזמים שפתחו עסקים שהצליחו להיקלט ונותרו פעילים.

המסקנה העיקרית שניתן להסיק היא שיכולתו של מרכז "רסקו" לשגשג ולהצליח אינו נובע בהכרח מסיבות חיצוניות לו כמו מיקום, אוכלוסייה, מתחרים ועוד אלא מבעיות מבניות הנוצרות בו עצמו, שאינן מאפשרות לו להגיע למלוא הפוטנציאל התכנוני שיש לו ומעכבות אותו ביכולתו להפוך למרכז עסקים ראשי הולם ליישוב. נראה כי הפעולה הנדרשת היא לארגן את הזכויות הקיימות ע"י הגדלת תכסיות הקרקע. בכך תתאפשר כניסת עסקים ושימושים חדשים, שכיום אינם יכולים להיכנס למרכז בגלל היעדר תנאים מתאימים. שינוי במגוון ותמהיל השימושים יביא למשיכת משתמשים מ-3 מעגלים עיקריים: האוכלוסייה שתגור במרקמים הקיימים, חלק מסוים מתוך האוכלוסייה החדשה שתצטרף ליישוב ומעגל שלישי של תושבי האזור, מטיילים, עובדים, תיירים וכד'.

הגדלת הפעילות הכלכלית, משולבת עם שירותים ציבוריים, לצד אישיים, והגדלה משמעותית של אירועים נקודתיים תביא למיצוב מחדש של המרכז ותהפוך אותו לאתר מבוקש הן ליזמים והן למשתמשים פוטנציאליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/24782, חצור הגלילית - חידוש מרכז "רסקו"
מספר התכנית	מספר התכנית	259-0571547
שטח התכנית	שטח התכנית	34.007 דונם
סיווג התכנית	סוג 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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	251196
קואורדינאטה Y	765252

1.5.2 תיאור מקום

מרכז "רסקו" בחצור הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חצור הגלילית	יצחק שמיר	2	

שכונה מרכז "רסקו" בחצור הגלילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13856	מוסדר	חלק	39, 41-45, 68, 72-73, 110	25, 69, 117, 165, 167, 209, 216
13894	מוסדר	חלק	25, 226	216, 221-222, 230

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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. תשריט ראשי: תחום בינוי, נחל ראשי. תשריט משלים: תחום בינוי, שטח בעל חשיבות בינונית וגבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. תשריט מרקמים: שטח בנוי במרקם שמור משולב (ישוב מיוחד גדול). תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/04/2021	4849	9532	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 75. הוראות תכנית תתל/ 75 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 75
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2. הוראות תכנית תממ/ 2. 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: ישוב עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
18/02/2004	1922	5273	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12103 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12103



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14554	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14554 בתחומה של תכנית ז.ו.	5590	304	23/10/2006
ג/ 18771	פירוט	תכנית זו מהווה פירוט לתכנית ג/18771 - מתאר חצור הגלילית.	6929	1470	02/12/2014
ג/ 3276	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3276 בתחומה של תכנית ז.ו.	3065	2711	21/06/1984
ג/ 3620	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 3620 בתחומה של תכנית ז.ו.	3195	2235	14/05/1985
ג/ 5070	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5070 בתחומה של תכנית ז.ו.	3653	2781	28/04/1989
ג/ 6961	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6961 בתחומה של תכנית ז.ו.	4386	2025	28/02/1996
ג/ 7614	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7614 בתחומה של תכנית ז.ו.	4789	4967	29/07/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		11	27/01/2021	מאהר אלשאער	10: 02 31/01/2021	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		38	26/01/2021	טובי אלפנדרי	10: 09 31/01/2021	פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	23/05/2019	אוהד פלש	11: 12 23/05/2019	עצים בוגרים טבלאות סיכום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	23/05/2019	אוהד פלש	11: 14 23/05/2019	עצים בוגרים טבלה מרכזת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	23/05/2019	אוהד פלש	11: 15 23/05/2019	עצים בוגרים טבלת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		3	23/05/2019	אוהד פלש	11: 16 23/05/2019	עצים בוגרים תמונות עצים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	08/08/2021	מאהר אלשאער	15: 16 09/08/2021	נספח ביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	28/01/2021	ערן געש	10: 07 31/01/2021	נספח בינוי ופיתוח חתכים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	08/08/2021	ערן געש	15: 18 09/08/2021	נספח בינוי ופיתוח תנוחה	לא
חניה	מנחה	1: 500	1	09/08/2021	צבי נוה	15: 15 09/08/2021	נספח חניה	לא
מים	מנחה	1: 500	1	08/08/2021	מאהר אלשאער	15: 17 09/08/2021	נספח מים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/08/2021	אוהד פלש	15: 19 09/08/2021	עצים בוגרים על בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/08/2021	אוהד פלש	10: 13 04/08/2021	עצים בוגרים על מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/10/2020	רודי ברגר	15: 00 05/10/2020	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית חצור הגלילית	חצור הגלילית	יצחק שמיר	2	04-6916913	04-6916976	israel@hatzorg.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית חצור הגלילית	חצור הגלילית	יצחק שמיר	2	04-6916913	04-6916976	israel@hatzorg.co.il

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	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	יאסר אבו ריא	915		סחינין	(2)		04-6748111		Ar_eng@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ואזורים	מתכנן	טובי אלפנדרי			רמת ישי	(3)		04-9530236	04-9530236	toviafandari@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאהר אלשאער	6523024		מגידל שמס	(4)		072-2446451	072-2446451	m@m-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(5)		04-9909933	04-9909581	gaash@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725002	04-8725001	mail@zvi-naveh.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אוהד פלש	54566		רמת השופט	(6)		050-6547223		ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 13356.

(3) כתובת: ת"ד 945.

(4) כתובת: ת"ד 107.

(5) כתובת: ד"נ משגב.

(6) כתובת: רמת השופט.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 35



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

שדרוג מרכז "רסקו" בחצור הגלילית למיצוי מלוא הפוטנציאל שלו ולמיתוגו כמע"ר של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעודי קרקע.

ב. קביעת שימושים, זכויות והגבלות בניה.

ג. הגדרת תנאים להוצאת היתרי בניה ולפיתוח תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
שטח ציבורי פתוח	601 - 605, 607
דרך מאושרת	801 - 805
דרך מוצעת	701
חניון	901 - 904
מסחר ומשרדים	201 - 207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	חניון	902
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	5,961	17.53
גשר להולכי רגל	128	0.38
דרך להולכי רגל	954	2.81
דרך מאושרת	11,280	33.17
חניה	1,973	5.80
מבנה טכני	11	0.03
מסחר ועסקים עם חזית חנויות	1,709	5.03
שטח למבני ציבור	3,372	9.92
שטח פרטי פתוח	775	2.28
שטח ציבורי פתוח	4,289	12.61
שטח ציבורי פתוח משולב מעברים	3,555	10.45
סה"כ	34,007	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,385.07	30.54
דרך מוצעת	354.44	1.04
חניון	4,878.96	14.35
מבנים ומוסדות ציבור	5,926.68	17.43
מסחר ומשרדים	8,555.52	25.16
שטח ציבורי פתוח	3,907.11	11.49
סה"כ	34,007.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומתקנים לצרכי שלטון, חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת, ספורט, חברה, פנאי ונופש, מינהל ומשק, חירום והצלה.</p> <p>ב. שימושים סחירים נלווים לשירות באי המבנה הציבורי, התומכים בשימוש העיקרי שבמגרש: מסעדה, בית קפה, מזנון, קיוסק, ירידים ודוכנים, תערוכות ומופעי תרבות.</p> <p>ג. דרכי גישה, חניות, רחבות, רמפות, מדרגות, מעברים פתוחים ומקורים, גינון ונטיעות, בריכות, מזרקות, פסלים ואנדרטאות, ריהוט חוץ ומצללות, מגרשי משחקים.</p> <p>ד. מבנים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית.</p> <p>ה. מבנים ומתקני בטיחות ובטחון.</p> <p>ו. מתקנים סולאריים ופוטו-וולטאיים על גגות המבנים בלבד, לייצור אנרגיה נקיה בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור ע"י ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש המראה את מימוש מלוא זכויות הבניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגרשי משחקים לילדים, נוער ומבוגרים, אמפיתיאטרון, שירותים סניטריים ציבוריים, דוכן מפעל הפיס.</p> <p>ב. שימושים סחירים נלווים לשירות באי המרחב הציבורי, התומכים בשימוש העיקרי שבמגרש: קיוסק, בית קפה, ירידים ודוכנים, תערוכות ומופעי תרבות.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל, רמפות, מדרגות, קירות תמך, מעברים פתוחים ומקורים, גינון ונטיעות, בריכות, מזרקות, פסלים ואנדרטאות, ריהוט חוץ ומצללות.</p> <p>ד. מבנים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית.</p> <p>ה. מבנים ומתקני בטיחות ובטחון.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור ע"י ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש המראה את מימוש מלוא זכויות הבניה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מיסעות, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, חניות, תחנות אוטובוס, גינון ונטיעות, קווי תשתית הנדסית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, חניות, תחנות אוטובוס, גינון ונטיעות, קווי תשתית הנדסית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	מיסעות, מדרכות, חניות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, גינון ונטיעות, קווי תשתית הנדסית.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.6	מסחר ומשרדים
4.6.1	שימושים
	א. חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, חנויות מפעל וכל-בו, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים פיננסיים, עסקיים ואישיים, מרפאות, בנקים, סניף/סוכנות דואר, סופרמרקטים וצרכניות, אולמות תצוגה ומכירה, אולמות התכנסות, שמחות, בידור ואירועים, בית קולנוע, תיאטרון, גלריות וסדנאות אומן, בתי מלאכה שאינם מהווים מטרד, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, קיוסקים, ירידים ודוכנים, תערוכות ומופעי תרבות, מכללות פרטיות, חוגים להעשרה וכושר גופני, מתחם לעבודה משותפת, מוזיאון, מרכז מבקרים, תחנת מידע, מחסנים ומבני עזר. ב. דרכי גישה, חניות, רחבות התכנסות, רמפות, מדרגות, מעברים פתוחים ומקורים, גינון ונטיעות, ריהוט חוץ ומצללות. ג. מבנים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית. ד. מבנים ומתקני בטיחות ובטחון. ה. מתקנים סולאריים ופוטו-וולטאיים על גגות המבנים בלבד, לייצור אנרגיה נקיה בכפוף להוראות תמ"א 1.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור ע"י ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש המראה את מימוש מלוא זכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת						
								מזרח	מערב	גודל מגרש כללי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	15	65	100	20%	80 (2)	1200 (1)	4,401,403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	100	194	27%	167%	1330	201	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	100	200	32%	168%	1293	202	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	13	70	177	37%	140%	1358	203	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	17	87.8	379.5	27.5%	352%	647	204	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	13	67.3	146	15.4%	130.6%	958	205	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	13	58	135	12%	123%	1472	206	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	13	56	150	16%	134%	1495	207	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
3	3	3	3	1	1	5.5	13.5	13.5	150	300 (4)	3337	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

- בסמכות הוועדה המקומית להעבר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בכל תאי השטח המיועדים למסחר ומשרדים, זכויות הבניה לשימוש משרדים לא תעלנה על 25% מסה"כ הזכויות.
- שטחי מצללות כלולים בזכויות הבניה שבטבלה שלעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השימושים הסחירים הנלווים המותרים יהיו בהיקף של עד 15% מהשטח המבונה העיקרי המותר במגרש.

(3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(4) השטח לשימושים סחירים נלווים לא יעלה על 200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35






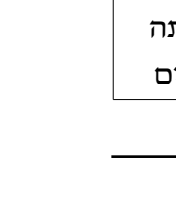
תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, גגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. חזיתות וגגות המבנים יעוצבו באופן כוללני ואסתטי, ולא יותרו תוספות ושינויים אקראיים שלא מהווים חלק מתפיסה תכנונית כוללת.</p> <p>3. בבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות למיקום והצנעת מתקני מיזוג אוויר, איורור, מעליות, מתקנים סולאריים, מכלי מים ומערכות טכניות אחרות של המבנים, כחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות וגגות.</p> <p>4. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, תקשורת, מיזוג אוויר וכד' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>5. כל הצנרת והמערכות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללים ייעודיים על גגות המבנים.</p> <p>6. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של חזיתות המבנים, אשר יהיו עמידים לאורך זמן, רחיצים ותואמים את התקנים הישראלים. אסור השימוש בחומרים מתכלים בחזיתות המבנים.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם. יש להתייחס לגג המבנה כאל חזית חמישית.</p> <p>8. הבקשה להיתר תכלול חצרות שירות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השירות יוקפו בקירות בנויים.</p> <p>9. השילוט על חזיתות המבנים יעוצב לפי כללים אחידים וימוקם במקומות ייעודיים, באישור ועדה מקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>10. תותר הצבת מתקני הצללה בחזיתות המבנים, בתנאי היותם חלק מתפיסה תכנונית כוללת ושמירה על צביון של המבנה כולו.</p> <p>11. בקומות הקרקע יותרו קולונדות/ארקדות התואמות עיצובית את אופי המרכז, כחלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה ועל מנת להגן על פוקדי המרכז מפגעי מזג האוויר.</p>	
6.2	חניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בנספח התנועה הנלווה לתכנית זו.</p> <p>ב. מתן היתר בניה במגרשים 401, 403, 206 ו-207 מותנה בפתרון חניה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקפות.</p> <p>ג. מגרשים 201, 202, 203, 204, 205 בהם התבקשה הסדרה או תוספת זכויות שאינה עולה על 50% מהזכויות המאושרות, פתרון החניה יינתן במגרשי החניה הציבוריים אשר בחלקם קיימים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
6.4	חשמל
<p>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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p>	



חשמל	6.4
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'-</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ'-</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ'-</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2 מ'-</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו-35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'-</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'-</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל-</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'-</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'-</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. ביוב.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- טרם ביצוע תשתיות איסוף השפכים יועברו תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת לאישור תחום כנרת-רשות המים.</p>	

	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>ב. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. מים. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.6 הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>הצללת חניות.</p> <p>א. בכל חנייה מרוכזת מעל 5 חניות ישתלו עצים ליצירת מיקרו אקלים ושיפור חזות נופית.</p> <p>ב. שיעור הנטיעות יהיה לפחות עץ אחד רחב צמרת לכל 5 חניות. ניתן לשתול במדרכה הסמוכה או באזני חניות שיוכנו לשם נטיעה.</p> <p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> <p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1.נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. 2.עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב.כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג.עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד.עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות הסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: א.עץ מספר XX 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 סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 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/עירוני. ב.במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות. 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'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים. ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים. תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעל מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 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 ריצופים קשיחים. 8. 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. 9. מגרשי חנייה: א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 10. 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 בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות: תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
קבלת היתר למבנה ציבורי, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות וחוק התכנון והבנייה.	

פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

שרותי כבאות	6.12
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.	

תשתיות	6.13
א. בתנאים למתן היתר בנייה ייקבעו 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 כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.	

תשתיות	6.13
<p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מבנים קיימים	6.15
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

היטל השבחה	6.16
היטל השבחה ייגבה על פי דין.	

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	



תכנתן זמין
מונה הדפסה 35

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש זכויות לשימושים סחירים נלווים.	היקפם יהיה פרופורציוני להיקף השטחים הציבוריים שימומשו בכל שלב ושלב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנתן זמין
מונה הדפסה 35



תכנתן זמין
מונה הדפסה 35