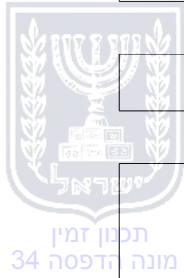


הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0816686

אצטדיון קרית שמונה



מחוז **צפון**
מרחב תכנון מקומי **קרית שמונה**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 217-0816686
התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 14/11/2022
_התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית קרית שמונה ומשרד השיכון יוזמים תכנית מפורטת לחידוש מתחם האצטדיון העירוני אשר נמצא באזור מרכזי בעיר קרית שמונה.

מבנה אצטדיון קרית שמונה הבנוי כיום מכיל כ-5300 צופים. תכנית זו מטרתה להסדיר את זכויות הבניה במתחם ביציעים מקורים ולאפשר את הרחבת האצטדיון לכ-10,000 צופים. האצטדיון יוכל לשמש גם למופעים רבי משתתפים ואירועים המוניים. תכנון האצטדיון מותאם לדרישות ולתקנים הבינלאומיים העדכניים, הן מבחינת קיום תחרויות ספורט לאומיות ומופעים אחרים והן מבחינת נוחות ובטיחות קהל המבקרים.

מצד דרום למבנה האצטדיון מתוכננת רחבת התכנסות חיצונית המאפשרת התאספות קהל לפני ואחרי המשחקים ללא הפרעה לרחובות הסמוכים. רחבה זו מקשרת בין פארק הזהב לבין גבעת שחומית ומאפשרת מקום לקיום אירועים עירוניים חיצוניים.

התכנית מסדירה בחלקה הדרומי שטח למבני ציבור עבור הקמת מתחם מבני ציבור ודיור מיוחד (דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור ציבורי להשכרה) הכוללים עד 350 יחידות דיור מיוחד. הבינוי המוצע כולל חזית מסחרית, משרדים ומבני ציבור בשלוש קומות מסד ומעליהם מגדלים בני 9-12 קומות עבור מגורים.

שטח התכנית מצוי במרחב סייסמי פעיל, בסמיכות מיידית לעקבת העתק חשוד כפעיל ובאתר שבו צפי לתאוצות סייסמיות גבוהות והגברתן בגין חתכי קרקע 'רכים' מסלע ואפשרות ל'הגברת שתית חריגה'. לתכנית זו הוכן סקר סייסמי אשר מיפה את תוואי קו ההעתק, וכך התאפשר לצמצם את תחום מגבלות הבניה, כפי שמופיע בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	אצטדיון קרית שמונה
ומספר התכנית		

מספר התכנית	217-0816686
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	69.609 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

ל"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	254101
קואורדינאטה Y	790331

1.5.2 תיאור מקום

מתחם האצטדיון העירוני בין הרחובות הירדן, שפרינצק וחצב, בסמוך לפארק הזהב וגבעת שחומית

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	הירדן	23	

שכונה מתחם האצטדיון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13135	מוסדר	חלק		152, 161
13137	מוסדר	חלק	32-35, 45, 53, 62	19-22, 51, 55, 61
13138	מוסדר	חלק	16-21, 28, 32, 54, 56, 79	33, 38, 46, 58
13139	מוסדר	חלק		1, 60
13196	מוסדר	חלק		79
13377	מוסדר	חלק		37

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 14742	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 14742 בתחומה של תכנית זו.	7143	1129		12/11/2015
ג/ 2197	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 2197 בתחומה של תכנית זו.	2655	2347		04/09/1980
217-0216200	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית 217-0216200 בתחומה של תכנית זו.	7281	7685		09/06/2016
ג/ 14295	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 14295 בתחומה של תכנית זו.	5790	2597		02/04/2008
ג/ במ/ 156	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 156 בתחומה של תכנית זו.	4185	1863		20/01/1994
1 /05 /1	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית תרשצ 1/05/1 בתחומה של תכנית זו.	0			29/09/1965

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				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		טל דויטש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/07/2021	נריה רביד ראובני	14: 39 12/07/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	27/07/2021	נריה רביד ראובני	16: 00 20/10/2021	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	08/12/2021	אורית אלחיני	19: 04 08/12/2021	סביבה ונוף	לא
תנועה	מנחה		2	24/01/2022	חביב חדד	09: 16 25/01/2022	תנועה - אבני יסוד לנספח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	10/03/2022	חביב חדד	11: 06 10/03/2022	תנועה - תנוחה	לא
תשתיות	מנחה		6	06/01/2022	עדה ברונפמן	12: 28 09/01/2022	פרשה מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	25/08/2021	עדה ברונפמן	16: 51 20/10/2021	מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		39	19/08/2021	רן מולכו	15: 52 20/10/2021	ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	22/08/2021	רן מולכו	15: 51 20/10/2021	ניהול מי נגר - תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		33	29/12/2021	דורון לנג	10: 46 29/12/2021	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	03/01/2022	דורון לנג	18: 17 03/01/2022	סקר עצים בוגרים - תכנית	לא
סקר סייסימי	רקע		57	31/12/2020	עמיר אידלמן	09: 04 03/01/2021	נספח גיאולוגי	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		עיריית קרית שמונה	קרית שמונה	הרצל	37	04-6908454		meandes@k-8.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088231	04-6088233	ruthb@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית שמונה	קרית שמונה	הרצל	37	04-6908454		meandes@k-8.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	נריה רביד ראובני	14769288	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115		architects@mansfeld-kehat.co.il
מודד	מודד	ענאן עבד אלראזק	782	ע.ה.ג. שרותים הנדסיים	נוף הגליל	ברוש	21	052-5600345		0525600345a@gmail.com
	יועץ תחבורה	חביב חדד		חדד ח. מהנדסים בע"מ	נצרת	(1)		04-6555769		haddad@haddad-h.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורית אלחיני		ברקן אלחיני אדריכלות נוף בע"מ	חיפה	שד הצבי	26	04-8387831		office@be-landscape.com
הידרולוגיה	יועץ תשתיות	רן מולכו		ליגמ - פרויקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(2)		04-9058763		ran@lygm.co.il
	יועץ תשתיות	עדה ברונפמן		עדה ברונפמן מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יזמה	3	04-8233484		ada-bronfman@ada-bronfman.co.il
ד"ר	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	אגסי שמעון	5	02-6727372	02-6727370	amgeolog@gmail.com
	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(3)		04-6369266	04-6369061	land.doron@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 293.

(2) כתובת: הרדוף.

(3) כתובת: ת.ד. 266.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

הסדרת מעמד סטטוטורי של מתחם האצטדיון הקיים בקרית שמונה תוך מתן אפשרות להרחבתו ושדרוגו לפי דרישות התאחדות הכדורגל ויצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מוסדות ציבור הכולל דיור מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 34

- א. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך וטיילת לספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור וטיילת.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ד. ביטול דרך וצמצום רוחב דרך מאושרת.
- ה. קביעת תחום מגבלות בניה מקו שבר גיאולוגי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	11
שטח ציבורי פתוח	21
ספורט ונופש	10
טיילת	22
דרך מאושרת	31, 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	31
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	10
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	21
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	11
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	10
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	21
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	30
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	11
קו שבר גאולוגי	דרך מאושרת	31
קו שבר גאולוגי	שטח ציבורי פתוח	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,190	14.64
טיילת	2,730	3.92
מבנים ומוסדות ציבור	8,160	11.72
נחל	40	0.06
ספורט ונופש	850	1.22
שטח ללא תכנית מפורטת	2,750	3.95
שטח ציבורי פתוח	44,890	64.49
סה"כ	69,610	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,270.15	10.44
טיילת	1,610.31	2.31
מבנים ומוסדות ציבור	14,090.11	20.24
ספורט ונופש	40,400.06	58.04
שטח ציבורי פתוח	6,239.23	8.96
סה"כ	69,609.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



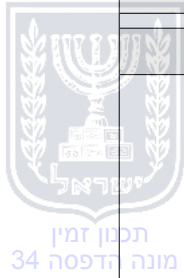
תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מבני ציבור לסוגיהם, חינוך, תרבות, רוחה, דת, בריאות, מדע, מוסדות קהילתיים ולכל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה. ב. מגורים מיוחד: דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור ציבורי להשכרה ושטחים לתפעולם. ג. מסחר תעסוקה ומשרדים ד. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ה. חניה, דרכי שירות וגישה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות גגות החזית החמישית, גגות המבנה ושטחי החנייה, יעוצבו בהקפדה על עיצוב אדריכלי המתחייב ממבטים ממקומות גבוהים על האתר. כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכדומה יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.
ב	אדריכלות א. במגרש זה יוקמו מבנים הכוללים חזית מסחרית, משרדים מוסדות ציבור ומגורים. חלוקת הקומות, ככל הניתן, תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע, משרדים בקומות 1-2, שימושים למוסדות ציבור יתוכננו ככל הניתן בין קומת הקרקע לקומה 3. מעל קומות אלו יתוכננו מגדלים ליחידות דיור עבור דיור מוגן, מעונות סטודנטים ודיור ציבורי להשכרה, יתאפשר שילוב בין שימושים אלו. לעת מתן היתר הבניה יש להכין מסמך פרוגרמה לחלוקת השימושים ותמהיל יחידות הדיור. ב. תותר הקמת מספר בניינים במגרש. תותר בניית בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מגוונים. ג. יש לשמור על רציפות בקו הבניה של קומת הקרקע וקומת המסד לכיוון רחבת האצטדיון בהתאם לרשום בטבלה 5.
ג	דרכים כניסה לחניון תת"ק תתוכנן במרחק של לפחות 45 מ' מהגבול הצפוני של תא השטח, על מנת



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

לאפשר באזור זה מתחם להולכי רגל לקראת הרחבה המרכזית.

ד

חניה

- א. עבור מלוא קיבולת האצטדיון המתוכננת תתאפשר חניה לבאי האצטדיון בתא שטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור.
- ב. חניה זו תחשב כחניה ציבורית ותירשם על שם העירייה.
- ג. תתוכנן כניסה משותפת לחניונים עבור האצטדיון ומוסדות הציבור. ככל הניתן החניונים של שני המגרשים יתכוננו ברצף שיאפשר הרחבת מקומות החניה עבור באי האצטדיון לשימוש בעת שעות פעילות האצטדיון.
- ד. כניסות הולכי הרגל לחניון יאפשרו גישה נוחה אל הרחבה הפתוחה מדרום לאצטדיון וככל הניתן גם אל רחוב הירדן עבור שימוש באי האצטדיון.

ה

מבנים קיימים

- מבנה 'האיגלו' - מבנה קיים בחלקו הצפוני של המגרש
- יותר שימור ושיפוץ המבנה והנגשתו מחוץ לגבולות קו הבניין, עבודות אלו לא יחשבו כסטייה לתכנית זו.
- כל מבנה חדש במגרש יבנה בהתאם לקו הבניין.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

- א. מתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, מתקני הצללה.
- ב. שטחים מרוצפים ושבילים.
- ג. תחנות השנאה

4.2.2

הוראות

4.3

ספורט ונופש

4.3.1

שימושים

- א. אצטדיון כדורגל עירוני הכולל בין היתר מגרשי כדורגל, יציעים לקהל, תאי צפייה, משרדים תפעוליים, חדר כושר, פונקציות עזר כגון חדרי שופטים, שחקנים, מלתחות, חדרי בקרה, מערכות שידור וקליטה, תקשורת וטלוויזיה ושטחי שירות לתפעול.
- ב. בית קפה/מסעדה ומזנונים כחלק ממבנה האצטדיון והיציעים.
- ב. דרכים וחניות לרבות דרכי גישה לרכבי חירום והצלה.
- ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות עירוניות.
- ד. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנות תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).
- ה. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב, חדרי תקשורת.
- ו. מופעים רבי משתתפים ואירועים המוניים.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

- גגות
- החזית החמישית, גגות המבנה ושטחי החנייה, יעוצבו בהקפדה על עיצוב אדריכלי המתחייב ממבטים ממקומות גבוהים על האתר.
- כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכדומה

4.3

ספורט ונופש

יתוכננו בצורה אסטטית ויהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

מזגנים

פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.

צנרת

לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.

ב

חניה

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

1. עבור מלוא קיבולת האצטדיון המתוכננת, תתאפשר חניה ציבורית לבאי האצטדיון בתא שטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור.
2. תותר חניה תת-קרקעית תחת הרחבה הציבורית מדרום לאצטדיון. כניסה משותפת לחניון תתוכנן במגרש למבנים ומוסדות ציבור הסמוך. ככל הניתן החניונים של שני המגרשים יתכוננו ברצף שיאפשר הרחבת מקומות החניה לשימוש בעת שעות פעילות האצטדיון.
3. חניה זו תחשב כחניה ציבורית, תירשם על שם העירייה ותוסדר עבור באי האצטדיון.

ג

הוראות פיתוח

- א. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.
- ב. חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי מזג אויר ואנטי ונדאליים.
- ג. ייעשה מאמץ לשימוש בחומרים טבעיים ומקומיים כראות עיני המתכנן ובאישור מהנדס המועצה.
- ד. כל קירות התומכים הנצפים מרשות הרבים ייבנו / יחופו באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).
- ה. כל הגדרות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצ"פ ושבילי להולכי רגל, ייבנו מגדר מאבן שמעליה ניתן להוסיף גדר/ סבכה שחומריה ועיצובה יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו במקומות הנ"ל גדרות רשת.

ד

קווי בנין

סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה

השטח המסומן בתחום מגבלות בניה משבר גאולוגי חל איסור בניה למעט הבינוי הקיים של הטריבונות, ולמעט הקמת ביתני בידוק ובקרה מבניה קלה עבור הצופים בצמוד לקו הבינוי הקיים. מבנים אלו יתוכננו למעבר צופים ואינם לשהייה ממושכת.

4.4

טיילת

4.4.1

שימושים

1. מעבר ציבורי ופיתוח נופי לאורך נחל עין זהב.

4.4

טיילת

2. שבילים להולכי רגל.
3. גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, פרגולות וספסלים.
4. מעבר קווי תשתיות וניקוז, מעבר מערכות תת קרקעיות.
5. רוחב מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-4 מ'.

4.4.2

הוראות

הוראות פיתוח

א

1. מעברים ציבוריים יאפשרו מעבר רצוף ונוח להולכי רגל ובמידת האפשר גם לרוכבי אופניים.
2. יעשה שימוש בחומרים שאינם בוהקים ו/או אוגרים חום בכל המדרכות, השבילים והשטחים המרוצפים בתכנית.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

- א. מעבר כלי רכב, חניות, מדרכות, תחנות אוטובוסים ומוניות, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם עיליים או תת קרקעיים.
- ב. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.

4.5.2

הוראות

קווי בנין

א

תותר חריגה של קירוי האצטדיון לתחום הדרך מעל למדרכה בלבד, לא תותר חריגה מעל למיסעה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (%) (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	דיויר מיוחד	11		15800	4200		20000	350 (1)									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	11	14090	8000	2000	16000	26000	50				(2)	(2)	(2)	(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	11	14090	23800	6200	(3) 16000	(4) 46000	50 (5)		42 (6)	12 (7)	3 (8)	(2)	(2)	(9)		
ספורט ונופש		10	40770	) 21750 (10	6000	(11) 3600	) 31350 (12	25		25	3	(2)	(13)	(2)	(14)		
שטח ציבורי פתוח		21	6239	50			50		3	1	1	5	5	5	5		

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:

- בתא שטח 10 10000 מ"ר עיקרי עבור מושבים מקורים (טריבונה) יוקצו רק לטובת שימוש זה. 2000 מ"ר עיקרי עבור קירוי ברחבה הדרומית יוקצו רק לטובת שימוש זה. שטחים אלו לא יימנו במניין מונה הדפסה 34
- שטחי הבניה בחישוב להקצאת מקומות חניות.
- תותר חריגה של קירוי האצטדיון לתחום הדרך, בגובה של מעל ל-7 מטרים ובמרחק של עד 2 מטרים מקו המגרש. חריגה זו תהיה מעל למדרכה בלבד, לא תותר חריגה מעל למיסעה.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, המוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסך זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יחידות דיוור מיוחד לפי השימושים המפורטים בסעיף 4.1.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

- (3) עבור כלל השימושים בתא השטח ועבור מקומות חניה לשימוש האצטדיון.
- (4) תתאפשר המרה של עד 15% מסה"כ זכויות הבניה, לא כולל שטחים עבור חניה תת"ק, לשימוש של מסחר ומשרדים.
- (5) תכסית חניון תת"ק לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
- (6) כולל מתקנים ומערכות טכניות על הגג.
- (7) מסחר ימוקם בקומת הקרקע (0), משרדים בקומות 1-2, מבני ציבור מקומת הקרקע ועד הקומה השלישית ככל הניתן, מגורים יותרו מקומה 2 ומעלה..
- (8) כמסומן בתשריט. קו הבניה הצפוני לכיוון רחבת האצטדיון יהיה מחייב כך שהחזית תבנה באורך שיהווה לפחות 60% מאורך החזית. רציפות זו תהיה בקומת הקרקע ובקומות המסד..
- (9) כמסומן בתשריט, קו הבניה הקדמי לרחוב הירדן יהיה מחייב כך שהחזית תבנה באורך שיהווה לפחות 60% מאורך החזית. רציפות זו תהיה בקומת הקרקע ובקומות המסד..
- (10) 10000 מ"ר עיקרי עבור מושבים מקורים (טריבונה) יוקצו רק לטובת שימוש זה. 2000 מ"ר עיקרי עבור קירוי ברחבה הדרומית יוקצו רק לטובת שימוש זה. שטחים אלו לא יימנו במניין שטחי הבניה בחישוב להקצאת מקומות חניה.
- (11) עבור חניון תחת הרחבה הדרומית.
- (12) תתאפשר המרה של עד 15% מסה"כ זכויות הבניה, לא כולל שטחים עבור חניה תת"ק וקירוי, לשימוש של מסחר.
- (13) כמסומן בתשריט. תותר חריגה של קירוי האצטדיון בגובה של מעל ל-7 מ' ועד למרחק 2 מ' מקו הבניין.
- (14) כמסומן בתשריט. תותר חריגה של קירוי האצטדיון בגובה של מעל ל-7 מ' ועד למרחק 2 מ' מקו הבניין מעל המדרכה בזכות הדרך.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
2. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי שתציג את ניצול מלוא זכויות הבניה והעמדת המבנים במגרש.
4. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים חדשים במגרש, אישורה של תכנית לניקוז השטח שבתחום התכנית ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע של תעלות ההגנה בחלקו המזרחי של שטח התכנית, פתרונות קצה לניקוז שטח התכנית עד לנחל עין זה"ב כולל התקנה של קלאפה (אל חזור) והגבהת הגדה המזרחית של נחל עין זה"ב במקטע העובר בסמיכות לתכנית. כל תכנית לאישור תציג את מכלול המערכות חדשות וקיימות. מערכות קיימות לגביהן יוצג אישור מהעבר לא יכללו בתנאי זה.
5. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתכנית יהיה הצגת תכנית מפורטת של פתרון איסוף וסילוק שפכים של מכלול המבנים והשימושים במתחם, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור "תחום כנרת"- רשות המים, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תאגיד "התנור" לחיבור שפכי המבנים אל מערכות איסוף שפכים קיימות ואישור לכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.
8. בשלב הבקשה להיתרי הבניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים של מכלול המבנים והשימושים במתחם, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור תחום כנרת.
9. לתכנון המפורט יצורף אישור תאגיד המים והביוב לחיבור שפכי המבנים אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.
10. א. מתן היתרי בניה לתוספת מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומו של פתרון קצה לביוב מאושר על פי דין ותכנית אב מעודכנת לביוב.
ב. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
- ג. ככל שמבוקש היתר לשדרוג האצטדיון בלבד, ללא תוספת מושבים לא ידרשו התנאים בסעיפים א' וב'.
- ד. תנאי לאכלוס יחידות דיור מיוחד במתחם השלמת עבודות תשתית מים וביוב במתחם לצורך מתן פתרון ליחידות הדיור
- הרלוונטיות, הכל בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים
11. תנאי למתן היתר בניה להרחבת מבנה האצטדיון מעל ל-5300 צופים יהיה הגשת נספח אקוסטי שיפרט את האמצעים הדרושים להפחתת הרעש לכיוון מקבלי הרעש הרגשיים בקרבת האצטדיון.
12. תנאי למתן היתרי בניה למגורים ולמבני הציבור יהיה הגשת נספח אקוסטי שיפרט את



תנאים בהליך הרישוי	6.1
האמצעים הדרושים להפחתת הרעש מכיוון האצטדיון ועמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990. 13. כל בקשה להיתר בניה מכוחה של תכנית זו תועבר להתייחסות משרד הבריאות. 14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח התנועה ברשות התמרון. 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה למספר מקומות החניה. 16. תנאי למתן היתר בניה למימוש של מעל ל-50% מזכויות הבניה בתא השטח למבנים ומוסדות ציבור, יהיה בדיקת התכנות תחבורתית. 17. בשלב היתר בניה ניתן להסדיר צומת עם פניות שמאלה באישור משרד התחבורה עבור כניסה למתחם האצטדיון. 18. תנאי למתן היתרי בניה : א. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייני הגיאוטכניים ובהתייחס לסקר תגובת-אתר. Zaslavsky et al, (2010) Ambient Noise Measurements for Seismic Response and Exploration of Sedimentary Layers: Case of Kiryat Shemona, Geophys. Inst. Isr. Rep. No 500/522/10 ב. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המייחס למאפייני המבנים כולל תוספות מתוכננות ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר. ג. הצגת תכנית בהתאם לביסוס ולחיזוק מבנים חדשים, קיימים ותוספות מתוכננות בהתאמה לת"י 413 על עדכוניו (ולהנחיות תמ"א 38 ככל שימצא רלוונטי).	
פיתוח סביבתי	6.2
א. פיתוח נופי בממשק עם נחל עין זהב - פיתוח נופי בגדת נחל עין זהב ולאורך הטיילת ישולב עם מסלעות לייצוב גדת הנחל וצמחיית גדות. - מעקות לאורך אפיק הנחל ישולבו ברצועת גינון אורכית שתרכך את מופע המעקות. ב. פיתוח נופי במדרון גבעת שחומית - פיתוח נופי במדרון גבעת שחומית הפונה לאתר האצטדיון יהיה ללא קירות תמך הגבוהים מ 2.50 מ' ובשילוב צמחייה מקומית בתחתית ובראש המדרון. - עבודות עפר להסדרת חניון עליון ותשתיות יכללו עבודות שיקום נופי ששיבו למדרון כיסוי של צמחיית חורש טבעית וחורשת נטע אדם. - ערוצי ניקוז במדרון ובמעטפת המתחם יהיו בגמר אבן פראית מקומית ובשילוב צמחייה עשירה וממסכת.	
הריסות ופינויים	6.3
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש.	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ	

6.4

שמירה על עצים בוגרים

להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישון ע"פ פקיד היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא השטח כאמור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה יהיה קבלת רישון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה יהיה קבלת רישון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.5

ביו, ניקוז, מים, תברואה

א. מים -

1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2. יש להבטיח הפרדה מוחלטת בין מערכות המים לסוגיהם (כיווי אש, מים לצרכים סניטריים). כל קווי המים יעמדו בדרישות ת"י 5452 ויסומנו (ע"י צביעה, שילוט וכדו') בהתאם למפורט בהנחיות משרד הבריאות (הנחיות מש"ל, 2021).

ב. ביו -

1. כל מבנה מיצר שפכים יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית.

2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה במתקנים בתחום תא השטח טרם חיבורם למערכת המרכזית.

4. פתרון הקצה לשפכים הינו מט"ש קרית שמונה, או כל פתרון אחר המוסכם על הוועדה המקומית לתו"ב באישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

5. אטימות מערכת הביוב (קווים חדשים) תיבדק לקראת הפעלתה בתאום עם "תחום כנרת" ברשות המים.

ג. ניקוז - כל מגרש יטפל בתחומו במי הנגר העילי, ע"י אמצעים להשהיית מים וחלחול כגון בורות חלחול, שוחות וכדומה.

6.6

פיתוח תשתית

הוראות כלליות לבצוע תשתיות:

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, יישור וניקוז הקרקע, הנחת קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים כולל קריאת מונים ממוחשבת, ביו, סלילת דרכים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בנית מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים.

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-



פיתוח תשתית	6.6
קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 3. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות. 4. תותר העברת תשתיות עירוניות בתחום מגרשים המיועדים לבניה ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וביעוד "ספורט ונופש". במגרשים אלה תותר העברת תשתיות עירוניות רק בתחום בין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הבטחת אפשרות הגישה לתשתיות לצורך אחזקה ותיקונים. 5. בתנאים למתן היתר בניה 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 הועדה המקומית. 6. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 7. 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.	
ניהול מי נגר	6.7
א. ניהול מי נגר עילי ומערכת הניקוז יתוכננו בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו. ב. בשטחים הפתוחים ישמר ככול הניתן תוואי ערוץ הניקוז הטבעי. ג. התכנון המפורט יכלול בין היתר האמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי העתידה לזרום למערכת הניקוז ואל ערוצי הנחלים. 1. בשטח המגרשים המיועדים לבניה יוותרו לפחות 15% מהשטח הכולל לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה, תוך הימנעות מערבוב חומר בניה, מהידוק מיותר וכו'. 2. תכנון כבישים וחניות יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. 3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי נגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. ד. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. שקעים אבסולוטיים בכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז למניעת הצפות.	
פסולת בניין	6.8
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית	

6.8

פסולת בניין

לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.9

חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
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).
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.
ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי:

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

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

6.11

חניה

מקומות החניה שיוקצו במתחם יהיו ע"פ תקן החניה התקף, למעט שימוש אצטדיון עירוני, בו ינתנו הקלות בתקן החניה באישור הרשות המקומית ומשרד התחבורה.
מספר החניות עבור האצטדיון יהיה לא פחות מהמוצע בתכנית זו.

6.12

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לשינוי יעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.13

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.14 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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.	6.14
6.15 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.15
6.16 חשמל א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- 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. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים 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 על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן : 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 אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 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' ובמרחקים המפורטים מטה מציר הקו : קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' 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. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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	6.16

6.16

חשמל

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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).

6.17

בטחון ובטיחות

1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה.
4. כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת האצטדיון והגדלת כמות המושבים מעבר ל-5300 הקיימים	הסדרת רחוב הירדן יהיה תנאי לאכלוס המבנים. הסדרת מקומות חניה תהיה בהתאם למוצע בשלב א' בנספח התנועה לתכנית זו.
2	מימוש הבניה בשטח למוסדות ציבור ודיור מיוחד	הסדרת מקומות החניה עבור האצטדיון ועבור מוסדות הציבור והדיור המיוחד בתא שטח 11 כולל בחניון תת קרקעי בהתאם למוצע בשלב ב' בנספח התנועה לתכנית זו.

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 15 שנים מיום אישורה