

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0898288

התחדשות עירונית- יעקב מלול- קרית שמונה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/08/2022

לאשר את התוכנית

08/12/2022

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

תכנית זו הינה יוזמה מטעם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ועיריית קרית שמונה, כחלק מתנופת ההתחדשות העירונית בכל הארץ, אשר מטרתה להיות פיילוט להיתכנות להתחדשות עירונית בפריפריה. בקריית שמונה ישנו צורך דחוף בהתחדשות עירונית מכמה סיבות: (א) על אף מיקומה על אזור סייסימי פעיל, מרבית המבנים אינם מחוזקים מפני רעידת אדמה; (ב) על אף קרבתה לגבול לבנון במרבית מבני השיכון אין ממ"ד; (ג) דירות חדשות בסטנדרט עדכני: בנייני השיכון שנבנו בשנות ה-60-70 אינם מספקים פתרון מגורים אטרקטיבי לדור ההמשך של בנות ובני העיר הן בשל גודל הדירות והן בשל סטנדרט הבנייה שאינו כולל מעלית, מרפסת, לובי וכו'. כידוע, מחירי הקרקע הנמוכים מחוץ לאזורי הביקוש במדינה אינם מאפשרים היתכנות כלכלית ליוזמים פרטיים לקידום פרויקטים. לפיכך, נרתמו הרשות להתחדשות עירונית ועיריית קרית שמונה למימוש פיילוט להתחדשות עירונית בעיר. המיקום שנבחר לתכנית הפיילוט להתחדשות עירונית בפריפריה הוא בצפון העיר, סמוך לצומת המצודות, קניון נחמיה ומעונות הסטודנטים של מכללת תל חי. שטח התכנית ממוקם בין הרחבות יעקב מלול, יקותיאל אדם והלבנון.

בבסיס הפיילוט עומדת הנחת המוצא שקידום פרויקט בינוי-פינוי בעיר יצריך בהכרח סבסוד ממשלתי. התכנון המוצע בתוכנית זו משלב בין קיבולת מאוזנת של שטח התכנון, יצירת מרחב חיים איכותי ומרווח דיו לתושבים הקיימים והמצטרפים וכן שיקולים של אופטימום כלכלי-שמאי.

על מנת לתרום להצלחת התכנית, ראו יוזמי התכנית את הצורך לייצר פיילוט ראשון מוצלח של מתחם דיור ייחודי במרחב. מתחם אשר משלב בין חיים קהילתיים וקרבה לטבע לבין חיים אורבניים. כדי להשיג מטרה זו נעשה שימוש בתכנון אדריכלי מוטה קהילה בו שטחים נרחבים הוקדשו לאזורי מפגש ופעילות קהילתית, בנויים ופתוחים. הצלחתו של הפיילוט בקריית שמונה יהווה בסיס לקידום פרויקטים דומים בערים דומות לה במאפייניהן.

במתחם התכנית קיימים:

- 5 מבני מגורים המאכלסים 60 יח"ד סך הכל.
- מרכז מסחרי קטן בשטח של כ- 300 מ"ר, מאוכלס בחלקו.
- מבנה טיפת חלב
- גן ילדים "בית דינה" לחינוך מיוחד.
- בית ספר ממ"ד "עוזיאל".
- מקלטים תת קרקעיים לשימוש מבני החינוך והמגורים.
- שצ"פ המכיל שביל להולכי רגל.

עקרונות התכנון:

1. חיבור בין בית ספר עוזיאל למתחם המגורים ושימוש בחינוך כמנוף להתחדשות עירונית. ייעוד שטח במרכז התכנית למבנים בשימוש משותף לקהילה ולבית הספר. איחוד המגרשים למבני חינוך והתאמת בית הספר לפרוגרמה עדכנית של בית ספר 18 כיתות. הריסת חלק ממבני החינוך הישנים של בית הספר ושימוש בחלק משטחי בית הספר כקרקע ציבורית שתשמש "קרקע חילוץ" לבניית שני מבני מגורים נוספים.
2. אפשרות לפינוי בנייני המגורים ובניית 186 יחידות דיור חדשות במקומן במגרשים 101,102,103. התכנית מאפשרת הקמת המתחם בשיטה של בינוי-פינוי-בינוי, הן על מנת לשמור ככל הניתן על המרקם הקהילתי הקיים והן על מנת לצמצם את עלויות השכירות ומעברי הדירות בתקופת הבנייה. התכנון המוצע מאפשר בניה למגורים במגרש 103 כשלב ראשון שלא מחייב הריסה. אפשרות לבניית עוד 30 יחידות דיור בעתיד במגרש 104. בחלק מהדירות תהיה אפשרות להפרדת "דירות".
- גובה המבנים עד 9 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- בקומות הקרקע מוצעים שימושים קהילתיים ותעסוקה ובפינת הרחובות יעקב מלול ואדם יקותיאל מוצע שטח למסחר שכונתי בשטח של 900 מ"ר.
3. הקצאת שטח לאולם ספורט לשימוש בית הספר והשכונה.
5. הגדלת השטחים הציבוריים הפתוחים והתאמתם לתכנון החדש כך שיהוו מוקד משיכה, חיבור לטבע ורקמה מוגנת מרכבים שתאפשר חיבוריות בין השימושים השונים בתכנית.
6. הסדרת התנועה והחניה בשטח התכנית עם עדיפות גבוהה לחניות עיליות לכל השימושים.

התכנית מציעה:

1. שטח למגורים עם 216 יח"ד משולבות בשטחים קהילתיים, לתעסוקה ולמסחר בקומות הקרקע/מרתף.
2. שטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור עבור גן ילדים, בית ספר ואולם ספורט.
3. שטח לפארק/גן ציבורי ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. שטח בייעוד מעורב לשטחים ציבוריים ומבנים ומוסדות ציבור.
5. דרכים וחניות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית- יעקב מלול- קרית שמונה

217-0898288

מספר התכנית

41.761 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	253640
קואורדינאטה Y	791915

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצפון העיר קרית שמונה, בתחום שבין הרחובות יעקב מלול, אדם יקותיאל והלבנון.

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	מלול יעקב	16	

שכונה יעקב מלול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13105	מוסדר	חלק	5-19	2-4
13805	מוסדר	חלק		109

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	תאריך
156 ג/	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/156 בתחומה של תכנית זו	444	36	06/10/1955
1 /05 /1	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית 1 /05 /1 בתחומה של תכנית זו	0		29/09/1965
3651 ג/	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 3651 בתחומה של תכנית זו	3384	3351	28/09/1986
10271 ג/	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 10271 בתחומה של תכנית זו	4867	3080	30/03/2000
14742 ג/	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 14742 בתחומה של תכנית זו	7143	1129	12/11/2015
11993 ג/	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ג/11993 בתחומה של תכנית זו	5008	3492	02/08/2001

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				סילבי גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סילבי גור		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/01/2022	סילבי גור	11: 54 17/01/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/11/2022	סילבי גור	12: 06 23/11/2022	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	21/11/2022	גיולי לוי פלד	08: 32 23/11/2022	נספח נופי- תכנית שטחים פתוחים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	21/11/2022	גיולי לוי פלד	08: 34 23/11/2022	נספח נופי- תכנית בינוי ופיתוח	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	21/11/2022	גיולי לוי פלד	08: 43 23/11/2022	נספח נופי- חתכים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	22/11/2022	ראידה סולימאן	09: 13 23/11/2022	נספח תנועה וחניה	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	10/01/2021	אלי אליהב	09: 31 16/03/2021	נספח חשמל	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	01/01/2021	ענבל אברהם	13: 06 19/01/2022	תנוחה מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		16	23/11/2022	ענבל אברהם	11: 14 23/11/2022	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	01/01/2022	ענבל אברהם	13: 04 19/01/2022	תנוחה ניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה		8	23/11/2022	ענבל אברהם	12: 08 23/11/2022	נספח ניהול נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/06/2021	איתן רוזנברג	11: 49 17/01/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		4	23/06/2021	איתן רוזנברג	13: 00 15/07/2021	סקר עצים בוגרים	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		20	30/10/2022	מוטי זייד	12: 57 29/11/2022		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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681400		GuriN@moch.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית שמונה	קרית שמונה	(1)		04-6908444	04-6908521	meandes@k-8.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1001.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	(1)	12	074-7681400		GuriN@moch.gov.il

(1) כתובת: בית הדפוס 12 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סילבי גור		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן	1	04-8510878		sylvie@giora-gur.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף ומתכננת סביבתית	יועץ נופי	גילי לוי פלד	89688		פרדס חנה- כרכור	ירושלים	43	04-6230659		julie@ji- think- nature.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	ראידה סולימאן			נצרת	רח 5016	54	04-6466652	04-6466652	raidaz67@gm ail.com
מהנסת	יועץ	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
מהנדס	יועץ	אלי אליהב	50852	א.א. תכנון חשמל	יעד	(2)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@net vision.net.il
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 200	מעלה צביה	(2)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@g mail.com
שמאי	שמאי	מוטי זייד	238		חיפה	חסן שוקרי	3	04-8584545	04-8584466	moty@motyz aid.co.il
מהנדס אזרחי, גיאודט	מודד	מועתז כילאני	1076		יפיע	(3)			04-6468243	mouataz@net vision.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

(3) כתובת: ת"ד 304, כפר יפיע 16955.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
"דיורית"	חדר או מערכת חדרים שהם חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחם כלול בשטח יחידת הדיור) שיכולים לשמש משק בית נפרד. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות ברשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.

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**

התחדשות עירונית במתחם "יעקב מלול" בקרית שמונה הכוללת בניה של יחידות דיור חדשות במקום הקיימות וכן שטחים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, מבני קהילה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הריסת 5 מבני מגורים הכוללים 60 יח"ד והקמת 4 מבני מגורים הכוללים 216 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, פארק/ גן ציבורי, שטחים פתוחים ודרך מוצעת.
- ג. קביעת שימושים, זכויות בניה והוראות בניה לייעודים הנ"ל.
- ד. תחילת שטח להנחיות מיוחדות להבטחת מעבר ציבורי חופשי.
- ה. הרחבת קטע דרך וביטול קטע דרך.
- ו. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- ז. קביעת הנחיות פיתוח למגרשים השונים.
- ח. קביעת הוראות חניה בשטח התכנית.
- ט. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים בשטח התכנית.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 104
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	602 - 605
פארק / גן ציבורי	601
דרך מאושרת	703
דרך מוצעת	701, 702
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים	101
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	602
חזית מסחרית	מגורים	102
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים	101 - 104
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	601
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602 - 605
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,646	6.34
שביל להולכי רגל	434	1.04
שטח למגורים	5,548	13.29
שטח למוסדות ציבור	27,383	65.57
שטח למסחר	539	1.29
שטח ציבורי פתוח	5,211	12.48
סה"כ	41,761	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	795.07	1.90
דרך מוצעת	979.5	2.35
מבנים ומוסדות ציבור	16,804.53	40.24
מגורים	14,237.19	34.09

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	3,893.25	9.32
שטח ציבורי פתוח	3,455.02	8.27
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,596.45	3.82
סה"כ	41,761	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1- מגורים 2- דיורית 3- מבני ציבור 4- תעסוקה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים 5- מסחר 6- אזורי חניה לדיירים 7- שטחים פתוחים, גינון, שבילים ורחבות, מעבר לקווי תשתית. 8- חדרי טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% מכל גודל דירה: דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר, דירות בינוניות בשטח של 75-120 מ"ר ודירות גדולות בשטח שמעל 120 מ"ר. תתאפשר גמישות של עד 10% בתמהיל חלוקת הדירות בהתאם להצגת פרוגרמה. 2. לא יותרו דירות מגורים בקומות הקרקע או בקומות המרתף. 3. בזכויות שנקבעו לטובת מבנים ומוסדות ציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים תתאפשר גמישות. ניתן יהיה להקצות שטחים אלו לטובת מבני ציבור, שטחים קהילתיים לרווחת הדיירים בבניין או להמיר שטחים אלו, כולם או חלקם, למסחר ולתעסוקה.
ב	מסחר 1. החזית המסחרית תמוקם במגרש 102 בפינת הרחובות יעקב מלול ואדם יקותיאל, בקומת הקרקע בלבד. לפחות 50% מהחזית המסחרית המסומנת בתכנית תהיה צמודה לקו הבניין ולפחות 80% מהחזית המסחרית תהיה שקופה. 2. המסחר לא יהווה מפגע תברואתי או אקוסטי למגורים סביבו. הכניסות למסחר ולאזורי השירות שלו יופרדו מהכניסות למגורים. 3. תותר בנית קולונדה בחזית המסחרית עד לעומק של 4 מ' מחזית הבניין. שטח הקולונדה יכלל בשטחים העיקריים. 4. בחזית המסחר הפונה לרחוב בתא שטח 102 יתאפשר מעבר חופשי לציבור עד גבול המגרש ותותר ישיבה על שטח המדרכה באופן שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל. לא תותר הקמת בינוי/ריהוט קבוע. 5. לא יותרו שלטי פרסומות בשטח שמיועד למגורים. שלטי הפרסומות יהיה בתחום המסחרי בלבד ויוצגו כחלק מהיתר הבנייה. 6. תתאפשר בנית גלריה כמפלס ביניים. 7. שטח לפריקה, טעינה ואצירת ופינוי פסולת של המסחר יהיה מופרד מפתרונות אצירת ופינוי פסולת של המגורים. בכל מקרה, הפתרונות יהיו נגישים לתפעול אך נסתרים מהרחוב.

4.1

מגורים

ג

הוראות פיתוח

1. הפיתוח בתוך המגרש יכלול את האזורים הבאים:
 - א. פיתוח שטחים שישמשו לכניסה לבנייני המגורים ולכניסה לשימושים קהילתיים.
 - ב. פיתוח שטחים פתוחים בצמוד לפארק. מטרת שטח זה לחבר בין המגורים לפארק, להשלים את השטחים הבנויים לפעילות קהילתית ולאפשר שהייה ומפגש בחוץ. באזורים אלה יישמר מעבר רגלי רציף בין בנייני המגורים לפארק.
 - ג. פיתוח אזורי חניה משולבים עם עצי צל. תכנון החניה יהיה חלק מתכנית הפיתוח ויכלול את מיקום עצי הצל. יש להעדיף כניסה ברוחב מינימלי מהרחוב והפניה מינימלית של שטחי החניה כלפי הפארק והרחוב.
2. הכניסה לאזורי החניה של מגרשים 103,104 תוכל להיות משותפת.
3. תכנית הפיתוח תפרט מפלס 0.00 לכל מבנה ומפלסים לכל המגרש, חזיתות ופרט קירות, גדרות ומעקות, שערי הכניסה למגרש (רכב והולכי רגל), מיקום ותכנון החניה, מיקום פילרים, פינוי אשפה, מונה מים, מיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות וכו'.
4. פתרונות להפרשי הגובה יהיו על ידי שימוש בשיפועי קרקע, עבודות עפר וקירות תמך נמוכים בלבד, ככל הניתן. פרטי הקירות, הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם בגבולות המגרשים.
5. לא יותרו הקמה של חצרות משק/מיכלים לאצירת אשפה/מתקני הסקה/צוברי גז וכיוצא באלו בחזית מגרשים, אלא אם יעוצבו תוך שילוב במבנה או בגדרות באופן שיבטיח הסתרה מלאה.
6. על גבולות המגרש יבנו גדרות עד לגובה מקסימלי של 0.5 מ'. מעל גובה 0.5 מ' לא יבנו קיר/גדר.
7. בחצרות יש להבטיח הקצאת שטחים שמאפשרים שהייה וחלחול נגר עילי בהיקף שלא יפחת מ- 15% משטח המגרש.

ד

עיצוב אדריכלי

1. לא יותרו מתקנים אלקטרו-מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש מוסתרים בכל כיוון.
2. לא יורשו צינורות חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

- 1- בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום.
- 2- מבנים לשימוש הקהילה, מבני תרבות ודת, שירותים עירוניים.
- 3- שטחים לגינון, חצרות, שבילים, רחבות וכיו"ב.
- 4- מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה, מצללות, חדרי טרנספורמציה, מעבר קווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים.
- 5- מיגון וחניה.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות עד לגובה מקסימלי של 0.5 מ'. מעל לגובה זה ועד לגובה המקסימלי הנדרש לפי הוראות משרד החינוך, תבנה גדר שקופה המאפשרת ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. הגדר תופיע בבקשה להיתר.
- יש להמעט בחלוקות פנימיות ובגידור פנימי של החצרות.
2. לפחות 35% מהשטח הפנוי במגרש שאינו בנוי ואינו משמש למגרשי ספורט, יהיה נטוע



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
ובתכנית רכה של אדמה או גינון. 3. תכנון החניה יהיה משולב עם עצי צל. תכנון החניה יהיה חלק מתכנית הבינוי ויכלול את מיקום עצי הצל.	
הוראות פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בשטח המסומן להנחיות מיוחדות יחולו ההוראות האלה : השטח ישמש את מעבר הולכי הרגל מאזור ה"נשק וסע" בתא שטח 703 לכניסה לבית הספר ולשצ"פ. בשטח הנ"ל יתוכננו שבילים ורחבות להולכי רגל, אופניים, ריהוט רחוב, גינון והשקייה, מסלעות, תאורה, מתקני משחק ומצללות.	ב
חניה 1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג, 1983- תיקון 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. 2. חניית האורחים תתאפשר בזכות הדרך של הצירים הגובלים.	ג
זכות מעבר לרכב יש לוודא שנשמרת גישה חופשית לכלי רכב חירום ושירות עד למגרש 402	ד
ניהול מי נגר חובה לבצע בשטח מגרש 401 פתרון לניהול מי נגר בהיקף של 745 מ"ק, לפי העקרונות המנחים בנספח הניקוז.	ה
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
1- מבנים לשימוש הקהילה, מבני תרבות, דת, ספורט ורווחה. 2- מבני חינוך. 3- שירותים עירוניים. 4- מיגון. 5- שבילים ורחבות להולכי רגל, אופניים, ריהוט רחוב, גינון והשקייה, מסלעות, תאורה, מתקני משחק ומצללות. 6- מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים. 7- חדרי טרנספורמציה.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי 1. הבניינים במגרש 402 יהיו צמודים לגבול המגרש הגובל בבית הספר. 2. הכניסה למבנים תהיה מהשצ"פ ומבית הספר ותתאפשר גישה חופשית לציבור בכל שטח המגרש. 3. בין מגרש 402 לשטח בית הספר תהיה אפשרות להקים גדר אך בגבול בין מגרש 402 לשצ"פ לא תותר הקמת גדר/חומה והגישה למבנים במגרש זה תהיה אפשרית לכלל הציבור בכל שעות היום.	א



4.4	פארק / גן ציבורי
4.4.1	שימושים
	1- פעילות פנאי, טיול ושהייה. 2- שבילים ורחבות להולכי רגל, אופניים, ריהוט רחוב, גינות והשקייה, מסלעות, תאורה, מתקני משחק ומצללות. 3- מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים 4- מתקנים הנדסיים עיליים לשירותים, מיגון ומבני משק. 5- חדרי טרנספורמציה.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה לא יחסמו את המעבר להולכי רגל. פתרונות להפרשי הגובה יהיו על ידי שימוש בשיפועי קרקע, עבודות עפר וקירות תמך נמוכים בלבד, ככל הניתן.
ב	ניהול מי נגר חובה לבצע בשטח הפארק פתרון לניקוז מי נגר בהיקף של 65 מ"ק, לפי העקרונות המנחים בנספח הניקוז.



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	1- פעילות פנאי, טיול ושהייה. 2- שבילים ורחבות להולכי רגל, אופניים, ריהוט רחוב, גינות והשקייה, מסלעות, תאורה ומתקני משחק. 3- מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים 4- מתקנים הנדסיים עיליים לשירותים, מיגון ומבני משק. 5- חדרי טרנספורמציה.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה לא יחסמו את המעבר להולכי רגל. פתרונות להפרשי הגובה יהיו על ידי שימוש בשיפועי קרקע, עבודות עפר וקירות תמך נמוכים בלבד, ככל הניתן.



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 1. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב. 2. חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, גינות, נטיעות, שבילי אופניים, תחנות היסעים, מצללות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מעבר קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וטכניים.
4.6.2	הוראות
א	חניה בתאי שטח 702-703 יתאפשר פתרון תנועת לאזור נשק וסע.

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. 1. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב. 2. חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, גינון, נטיעות, שבילי אופניים, תחנות היסעים, מצללות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מעבר קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וטכניים.
4.7.2	הוראות
א	תנועה 1. בתא שטח 701 יתאפשר פתרון תנועתית לתחנות היסעים. 2. בתאי שטח 702-703 יתאפשר פתרון תנועתית לאזור נשק וסע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
						עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים	מגורים	101			9500	3300			12800									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	101	קומת קרקע		825	100			(2) 925									
מגורים	<סך הכל>	101		6100	10325	3400			13725			33	9		(3)	(3)	(3)	
מגורים	מגורים	102			6500	2400			8900									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	102	קומת קרקע		250	50			(2) 300									
מגורים	מסחר	102	קומת קרקע		(4) 650	250			900			(6)						
מגורים	<סך הכל>	102		4100	7400	2700			10100			33	9		(3)	(3)	(3)	
מגורים	מגורים	103			3100	1500	150		4750									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	103	קומת מרתף				400	40	(2) 440									
מגורים	<סך הכל>	103		1800	3100	1500	400	190	5190			28	7	1	(8)	(3)	(3)	
מגורים	מגורים	104			3300	900		100	4300									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	104	קומת מרתף				350	40	(2) 390									
מגורים	<סך הכל>	104		1900	3300	900	350	140	4690			31	8	1	(3)	(8)	(3)	
		401		500	16965	2200		1000	20165			18	4	1	(3)	(3)	(3)	
	מבנים ומוסדות ציבור	402		500	1000	50			1050			11	2		(3)	(3)	(3)	
	מבנים ומוסדות ציבור	601		3800	(9) 1400				1400			4	1		(3)	(3)	(3)	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות	
(3)	(3)	(3)		1	4		13	13	150				(10) 150	1100		602		שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)		1	4		15	15	150				(10) 150	900		603		שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)		1	4		16	16	130				(11) 130	800		604		שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)		1	4		22	22	100				(12) 100	400		605		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
1080 (1)			101	מגורים	מגורים
		קומת קרקע	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
1080 (1)	(3)		101	<סך הכל>	מגורים
768 (1)			102	מגורים	מגורים
		קומת קרקע	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
	(7)	קומת קרקע	102	מסחר	מגורים
768 (1)	(3)		102	<סך הכל>	מגורים
384 (1)			103	מגורים	מגורים
		קומת מרתף	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
384 (1)	(3)		103	<סך הכל>	מגורים
360 (1)			104	מגורים	מגורים
		קומת מרתף	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
360 (1)	(3)		104	<סך הכל>	מגורים
	(3)		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)		402	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	(3)		601	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
	(3)		602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)		603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)		604	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	(3)		605	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

הוראות טבלה 5:

א. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יישנו.

ב. במידה ותבוקש קומת חניה תת קרקעית יתווספו לזכויות הבניה שטחי שירות כ-70% מגודל המגרש.

ג. בתאי שטח ביעוד מגורים תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד אשר יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין.

ד. בתאי שטח ביעוד מגורים תותר חלוקת דירות גדולות ששטחן מעל 125 מ"ר ל"דירות" לפי ההגדרות בסעיף 1.9. שטח ה"דירות" לא יעלה על 35 מ"ר ושטחה כלול בשטח יחידת הדור.

ה. בתאי שטח ביעוד מגורים תתאפשר המרת שטחים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור לשטחים בשימוש מסחר ותעסוקה בעלי אופי קהילתי בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ופתרון חנייה בהתאם.

ו. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יימדד ממפלס הרצפה הקובעת עד למפלס העליון ביותר של הבינוי, כולל מתקני עזר טכניים על גג הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 12 מ"ר עיקרי מרפסת לדירה.
- (2) שטחים אלו יוקצו למבני ציבור ו/או שטחים קהילתיים לרווחת הדיירים בבניין. ניתן יהיה להמיר שטחים אלו, כולם או חלקם, למסחר ותעסוקה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוכם 250 מ"ר לקולונדה.
- (5) שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר.
- (6) גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 5.5 מ' נטו.
- (7) תותר חריגה של הקולונדה של 4 מ' מעבר לקו הבנין.
- (8) כמסומן בתשריט. במידה ומבוקש לאפשר בניה של מגרשים 103 ו-104 במשותף, יתאפשר קו בנין צידי 0 בהסכמת שכן ובתנאי שתוגש תכנית בינוי לשני תאי השטח.
- (9) מתוכם 1350 מ"ר עבור הצללות.
- (10) מתוכם 100 מ"ר עבור הצללות.
- (11) מתוכם 80 מ"ר עבור הצללות.
- (12) מתוכם 50 מ"ר עבור הצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהיה בהתאם להוראות התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג, 1983- תיקון 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
2. חניית האורחים תתאפשר בזכות הדרך של הצירים הגובלים.
3. "דיריות" לא יבואו במניין יחידות הדיור לצורך חישוב מקומות החניה הנדרשים.
4. יינתנו פתרונות לרכב אשפה בצירים הגובלים.
5. תנאי למתן היתר יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב וחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה, מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב האזורי, בהתאם לתכנית ביוב מפורטת, מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומו של פתרון קצה לביוב מאושר על פי דין ותכנית אב מעודכנת לביוב.
- ג. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.
- ד. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר לתאגיד המים זכות מעבר לקווי הביוב.
- ה. אסורה בניה על קווי ביוב ציבוריים.
- ו. רוב קווי הביוב יעברו בשטחים ציבוריים- כבישים/ שצ"פים.
- ז. בקשות להיתרי בנייה יאושרו לאחר בדיקה ונקיטת אמצעים להבטחת מיגון ואטימות של קווי הביוב בתחום ההגנה.
- ח. קווי הביוב בתחום התכנית יונחו ע"פ הנחיות משרד הבריאות. ההגנה תעשה באמצעות התקנת צנרת ותאים אטומים ו/או שרול והגנה של קווים קיימים.
- ט. תנאי לאכלוס בתי השכונה השלמת עבודות תשתית מים וביוב בתוך השכונה לצורך מתן פתרון לבתים הרלוונטיים, הכל בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
- י. טרם מתן היתר בניה ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף שפכים חדשות באזור התכנית, יועבר נספח ביוב בליווי תכנית מפורטת של מערכת איסוף השפכים המתוכננת, לרבות טבלת תורמים וחשובי נפח תרומת שפכים, לאישור "תחום כנרת"- רשות המים. לתכנית יצורף אישור תאגיד התנור לחיבור תשתיות הביוב אל מערכת איסוף שפכים ציבורית קיימת.

ניקוז :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע מעבירי מים ותעלות לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

מים :

- ב. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות, ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח זה. יג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. יד. הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות. טו. מערכות המים לא יישמשו לחיבורי הארקה. תברואה: טז. 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. יז. יש לתכנן את אצירת האשפה בתחום המגורים כך שיתאפשר מחזור שלושה זרמים ברמת המבנה הבודד. יש להקצות מקום למרכז מחזור בגודל 20 מ' לפחות במרחק הליכה של עד 400 מטרים ממשקי הבית. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם בתחום השכונה.



6.3	ניהול מי נגר
	א. חובה לבצע בשטחי התכנית פתרון לניקוז מי נגר לפי העקרונות המנחים בנספח הניקוז ובתיאום עם כל הרשויות המוסמכות, כולל רשות ניקוז ומחלקת הנדסה של העיריה. ב. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז. ג. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. ד. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים. ה. תמנע כניסת נגר באופן לא מוסדר משטחים ציבוריים למגרשים, וממגרשים למגרשים שכנים. ו. תכנון מפלסי המבנים יהיה ע"פ מפלסי הצפה מחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופות חזרה של 1:100 שנה.



6.4	חשמל
	א. בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהמתקן. 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהמתקן. 6.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה- מהתיל הקיצוני/מהמתקן. 3.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)- מהכבל/מהמתקן. 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - מציר הקו. 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך-תת-קרקעיים- מהכבל. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - מהכבל. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתיאום עם חברת חשמל 1 מ' ארון רשת - מהמתקן.

6.4

חשמל

3 מ' שנאי על עמוד - מהמתקן.

5-6 מ' תחנת השנאה - מהמתקן - מרחק מדויק בתאום עם חברת החשמל.

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 לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

6.5

איכות הסביבה

כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961-, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל ועל-פי המלצת איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה. תכנון מערכות המיזוג והאוורור ילווה ביעוץ אקוסטי להבטיח שלא יגרם רעש לשכנים באותו מבנה ולשכנים במבנים סמוכים. כל פתרון יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

6.6

איחוד וחלוקה

תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:
- א. 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 קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן:
- 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 במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
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:
- עצים שיש לתעדף: תכנון צל סוככים א. נותני במים ב. חסכנים ג. מאוקלמים
- תכנון עצים שיש להימנע מהם:

6.7

שמירה על עצים בוגרים

- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י 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 מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.8

סקר סייסמי

- שטח התוכנית מצוי במרחב סייסמי שבו יש צפי לתאוצות סייסמיות גבוהות והגברתן בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה".
- תנאי למתן היתר הבניה יהיה:
- א. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייני הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע, הכולל קדיחה ובהתייחס לסקר תגובת-אתר (Zaslavsky, 2010)*.
- ב. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים כולל התוספות המתוכננות, ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית אחודה לביסוס וחזוק המבנים הקיימים והתוספות המתוכננות בהתאמה לת"י 413 על עדכוניו, ולהנחיות תמ"א 38.
- Zaslavsky, Y., 2010, Ambient noise measurements for seismic response & exploration of sedimentary layers: case of Kiryat Shemona. The Geophysical

6.9

פסולת בניין

במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרואלים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לחתנת

6.9

פסולת בניין

מעבר או לאתר מחזור. היתרה שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר. העבודה תתבצע תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין, וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.10

פיקוד העורף

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצון של יועץ פיקוד העורף.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאכלוס בתא שטח 401 יהיה פיתוח השטח בהנחיות מיוחדות.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, על ידי הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה ללא תכנית כאמור, עבור בניה נלוות לבניה קיימת שיש לה השפעה מינורית על הסביבה ועל התכנון הכולל למתחם. התכנית תקבע את העמדת המבנים ותפרט מפלס 0.00 לכל מבנה, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, מיקום מרפסות תצפית, מפגש הבינוי עם הרחוב והחלל הציבורי, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח השטח והחניה, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, גדרות ומעקות, שערי כניסה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקניימ מתאים.

ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע מעברי מים ותעלות לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז כינרת.

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח

6.12

תנאים בהליך הרישוי

לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הדרכים לביצוע ניהול הנגר הנדרש בתחום המגרש.

תנאי להיתר בניה במגרש עד 5 דונם יהיה ניהול נגר בהיקף 50% מעובי גשם יומי בהסתברות 2%.

תנאי להיתר בניה במגרש מעל 5 דונם יהיה ניהול נגר בהיקף 75% מעובי גשם יומי בהסתברות 2%.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה פניה לפקיד היעירות האזורי/עירוני עבור רישיון העתקה/כריתה של עצים בוגרים.

ו. 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.

ז. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערה בנסחי הטאבו לגבי השימוש המותר בקומות הקרקע של המבנים, בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011).

ח. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהיה הגשת בקשה עבור בניין שלם ולא עבור סגירה/תוספת של חלק מבניין אשר היה קיים בזמן כניסת תכנית זו לתוקף.

ט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 401 יהיה חוות דעת פיקוד העורף לגבי הצורך בניצול השטח הציבורי בתת הקרקע, כולו או חלקו, למיגון או מחסה המוני.

6.13

זיקת הנאה

חובת רישום זיקת הנאה לשימוש הציבורי חלה על השטחים שנועדו למעבר הציבור בכניסה לחנויות ובאזורי הישיבה שצמודים למסחר.

6.14

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של בניין הקיים, פרט למבני מגורים.

2. מעמד של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.

6.15

הריסות ופינויים

א. מבנה המסומן כ"מבנה להריסה" בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה כדי לממש את עקרונות התכנית.

ב. מבנים המסומנים להריסה והיו חוקיים בעת מתן התוקף של תכנית זו לא יחשבו בלתי חוקיים עד למועד הגשת בקשה להיתר ויותר השימוש בהם באותו ייעוד ששימשו בעת מתן התוקף של תכנית זו.

ג. בעת הגשת בקשה להיתר בניה תשקול הועדה המקומית האם לחייב את הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום תא השטח המבוקש כתנאי למתן היתר בניה או לאשר השארת המבנים קיימים ושימוש בהם בהתאם לייעוד הקרקע המוגדר בתכנית זו. לא תתאפשר השארת מבנים המסומנים להריסה ללא כל שימוש או בשימוש החורג מהוראות תכנית זו.

6.16

בטחון ובטיחות

גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל 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. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. שבועיים לפי הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית- 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29