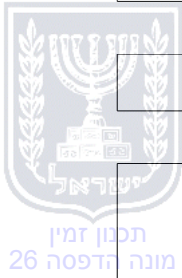


הוראות התכנית

תכנית מס' 217-1041029

ג/27492 מתחם המשטרה, קרית שמונה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 217-1041029

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 20/02/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות למתחם המשטרה הכוללת מגוון יעודים ושימושים קיימים וחדשים לחיזוק המגורים, התעסוקה, המלונאות ושירותי הציבור במרכז העיר קרית שמונה.
התכנית כוללת הגדלת זכויות למגרשי מגורים מאושרים בתכנית ג/7115 אשר טרם נוצלו - תוספת של 38 יחיד למצב המאושר במבנים בני 8 קומות, והוספת חזית מסחרית.
במגרש ביעוד מעורב של תעסוקה, מבני ציבור ותיירות קיים מבנה טיגארט היסטורי המיועד לשימור אשר יוכל לשמש למלון, וכן יתאפשר שילוב של שטחי תעסוקה ושטח למבנה ציבור בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/27492 מתחם המשטרה, קרית שמונה
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	217-1041029
-------------	-------------

שטח התכנית	13.939 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית שמונה
קואורדינאטה X	253343
קואורדינאטה Y	790890

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת התחום שכונת משה שפירא, מצפון לרח' סלינג'ר וממזרח לרח' יהודה הלוי.

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	יהודה הלוי	43	

שכונה משה חיים שפירא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13145	מוסדר	חלק		160

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/7115	602,601

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
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
ג/ 14742	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/14742. הוראות תכנית ג/14742 יחולו על תכנית זו.	7143	1129		12/11/2015
ג/ 3651	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3651 בתחומה של תכנית זו.	3384	3351		28/09/1986
ג/ 7115	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7115 בתחומה של תכנית זו.	4079	1350		28/01/1993

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				דוד גלור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד גלור		תשריט מצב מוצע	לא
סקר סייסמי	רקע		8	23/10/2023	רם בן דוד	13: 43 02/11/2023	חו"ד סיסמית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		13	14/12/2021	מוטי שופמן	17: 07 14/11/2022	נספח מים, ביוב וניקוז	לא
דוח סביבה	רקע		29	06/12/2021	נועם דולב	12: 12 15/12/2021	סקר קרקעות היסטורי	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		120	13/03/2022	נאור מימר	11: 52 21/03/2022	תיק תיעוד מקדים- מבנה המשטרה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	14/12/2021	מוטי שופמן	17: 08 14/11/2022	נספח מים, ביוב וניקוז- תשריט	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	28/05/2023	דוד גלור	11: 50 28/05/2023	נספח בינוי ופיתוח - בשיתוף אדר' עמוס ברנדיס	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 300	1	06/12/2021	ניר מעוז	17: 21 25/04/2023	נספח עצים בוגרים- תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		13	06/12/2021	ניר מעוז	17: 21 25/04/2023	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		35	26/06/2022	ניר מעוז	17: 30 26/06/2022	אלבום עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	30/11/2021	גל גרונר	17: 22 25/04/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	20/04/2020	דוד גלור	17: 06 14/11/2022	נספח 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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558294	04-6549040	a- tzafon@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558294	04-6549040	a- tzafon@land.gov.il

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	דוד גלור		גלור תכנון ואדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-6013701		dud@gaplde.com
גיאולוגיה הנדסית	גיאולוג	רם בן דוד		רובד גיאולוגיה וייעוץ חברתי	גבעת ישעיהו	(1)	128	02-9991949		asdgeology@gmail.com
אדריכל	אדריכל	עמוס ברנדייס	008495	עמוס ברנדייס תכנון עירוני ואזורי בע"מ	הוד השרון	אשכול	36	09-7446015		amos-br@inter.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	(2)	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ סביבתי	נועם דולב		לודן טכנולוגיות סביבה בע"מ	פתח תקוה	(3)		03-9182000		Noam.D@ludan.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אמאל חוסיין	69590	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603618		amal-h@bj-is.com
אדריכל שימור	יועץ	נאור מימר		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	תל אביב-יפו	(4)	23	072-2510049		mimar@012.net.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז		נ.מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה-כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gmail.com
	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: רח' סנונית.

(2) כתובת: היוזמה 2.

(3) כתובת: רח' גרינט 6 פתח תקווה.

(4) כתובת: קיבוץ גלויות 23 ת"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל המותר לבניה הינו עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

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**

עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר קרית שמונה, על-ידי עדכון התכנון במתחם המשטרה שבמרכז העיר: זאת באמצעות הקמת מתחם הכולל מגורים, מסחר, מלונאות, מבני ציבור ותעסוקה, תוך חיזוק עירוב השימושים במתחם ותגבור זכויות הבניה בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יחידות דיור וזכויות למבני מגורים עם חזית מסחרית לאורך רח' דוד סלינג'ר ופינת רח' יהודה הלוי.
- ב. שינוי יעוד מגרש המיועד למבני ציבור לתא שטח ביעוד תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ותיירות.
- ג. הוראות לשימור מתחם מבנה הטיגארט בשטח שביעוד תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות.
- ד. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה משרדים ולמבנה ציבור.
- ה. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	3000
דרך מוצעת	3700
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	3000
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	3000
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	3000
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	3000
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400
חזית מסחרית	מגורים	3000
מבנה להריסה	מגורים	3000
מבנה להריסה	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,886	42.23
שטח למוסדות ציבור	8,053	57.77
סה"כ	13,939	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	5.64	0.04

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.11	4,494.36	מגורים
67.85	9,497.93	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
100	13,997.93	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר ג. תעסוקה ד. חדרי טרנספורמציה ה. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין ו. תשתיות עירוניות תת-קרקעיות
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח תא השטח יהיה במפלס הרחוב ולא מוגבה ממנו למעט הפרשי גובה הנחוצים לסילוק מי נגר עילי. 2. שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ולא יחרוג מתחומה. 3. במבנים בעלי גג שטוח יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 4. לא תותר הקמת חצרות שירות או מתקני אשפה במבנה הצפוני בדופן הפונה לכיוון יעוד השצ"פ מצפון. פיתוח דופן זו יתיחס לשטח הציבורי הפתוח במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3000 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על-ידי הועדה המקומית. 2. תכנית בינוי ופיתוח תכלול, בין היתר חלוקה למגרשי בניה אשר מספרם לא יעלה על 3. 3. תותר הקמת מעבר מקורה/קולונדה לאורך החזית המסחרית. קו הבנין למעבר זה יהיה 1.0 מ'. 4. שטחי המסחר יהיו עם חזיתות פתוחות הפונות לחזית הרחוב. 5. בשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965, שבילי אופניים, תשתיות מוטמנות ועיליות.
4.2.2	הוראות
4.3	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
4.3.1	שימושים
	א. שימושי מלון, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. ב. שטחים לשימוש ציבורי, כגון שירות לקהילה בדגש על קהילת הסטודנטים בעיר, ולצרכים הכלל-עירוניים במרכז העיר ולמשרדי ממשלה. ג. השימוש של משטרה יתאפשר עד למציאת מקום חילופי ופינויה מהמתחם. ד. תחנת השנאה. ה. תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. כללי: 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 3400 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על-ידי הועדה המקומית.

4.3

תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות

2. תותר חלוקת תא השטח בתשריט חלוקה תוך הבטחת הנגישות לכל מגרש. תשריט החלוקה יבטיח שמירת מעבר חופשי בין המגרשים השונים.
3. בתא השטח תותר הקמה של מספר מבנים.
4. במידה ותא שטח 3400 יחולק, והחלוקה תכלול מגרש ביעוד מבנה ציבור, ניתן להפקיע שטח זה ולרושמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
5. במבנים בעלי גג שטוח יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
6. יובטח מעבר הולכי רגל בתחום המסומן לזיקת הנאה למעבר לציבור. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מ'. התחום הסופי לרישום זיקת הנאה ייקבע על-פי תכנית בינוי ופיתוח. תתאפשר גמישות במיקום שטח זיקת הנאה עד 5 מ'.
7. תתאפשר גמישות בחלוקת השימושים למבנים השונים, ויתאפשרו שימושים מעורבים בכל מבנה.
8. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות להנחיות תיק התיעוד המקדים כמפורט בסעיף 6.2.
9. תותר הקמת מרתפים למעט מתחת למבנה המיועד לשימור.

ב. מלונאות:

1. האכסון המלונאי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. תרשם הערת אזהרה בענין זה בפנקס רשום המקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
					גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים	3000		1200	7800	(1) 2700		10500	78		8						
מגורים	מסחר	3000	קרן הרח' סלינג'ר ויהודה הלוי		(3) 500	(4) 300		550			8						
מגורים	<סך הכל>	3000		1200	8300	3000	4500	15800	(5) 50		28	8	2	(6) 3	(6) 3	5	(7) 5
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	מבנים ומוסדות ציבור ותירות	3400			1200	400		1600			16	4	1				
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	3400			(9) 1200	1000		2200	(9) 60		8	2	1				
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	תעסוקה	3400			2000	500		2500			20	5	1				
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	<סך הכל>	3400		1500	4400	1900	2000	8300	(10) 40					(6) 5	(6) 5	3	(7) 0



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים	מגורים	3000		936 (2)
מגורים	מסחר	3000	קרן הרח' סלינגר ויהודה הלוי	
מגורים	<סך הכל>	3000		936 (8)
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	מבנים ומוסדות ציבור	3400		
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	3400		
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	תעסוקה	3400		
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	<סך הכל>	3400		

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:

- היקף הדירות הקטנות לא יפחת מ-10% מסך הדירות בתכנית.
- גובה המבנים המצוין בטבלה אינו כולל גובה של המתקנים הטכניים במפלס הגג. גובה ח.טכני לא יעלה על 3 מ'. גובה מתקנים טכניים כגון אנטנה, מערכת כריזה וכד' יהיה באישור מוסד תכנון.
- בתא שטח 3400 ניתן יהיה להמיר עד 50% מזכויות הבניה משימוש אחד לאחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מבואת דיירים לא יפחת מ-50 מ"ר.
- (2) שטח מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר.
- (3) תותר העברת שטחים למפלס 1-.
- (4) שטח זה כולל שטח לקירוי חזית מסחרית בחזית המבנה.
- (5) תותר תכסית של עד 85% מתחת לכניסה קובעת.
- (6) קו בנין צידי למרתפים 2 מ'.
- (7) קו בנין קדמי למרתפים 2 מ'.
- (8) שטח מרפסות לשימוש מגורים בלבד.
- (9) מספר יחידות האירוח יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
- (10) תותר תכסית של עד 85% מתחת לכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בתא שטח 3000 ובתא שטח 3400 יכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לתחום תא השטח. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את העמדת המבנה או המבנים, מפלסי הפיתוח, ומאפייני פיתוח השטח כגון גינון ונטיעות, ריצוף, מדרגות, קירות תמך, ריהוט, תשתיות, טיפול במי נגר עילי, דרכי גישה, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את תיאור החזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, וחומרי גמר.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות למרחב הסובב, לעצים הקיימים כמפורט בנספח העצים, ופיתוח השטח בטופוגרפיה.
2. היתר בניה יכלול פרטים בדבר שילוב מערכות טכניות בבניין, תוך הבטחת מניעת רעש ממערכות אלקטרומכניות.
3. היתר בניה יכלול פרטים בדבר שילוב מערכות מיזוג אוויר בבניין.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהיה אישור הסדרי החניה והכניסה/יציאה בתא השטח, והבטחת הנגישות והחניה לכל שימוש מוצע בתא השטח.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם החברה המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים, במידת הצורך, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש.
6. העתקת פעילות הבסיס הצבאי תהווה תנאי למימוש תא שטח 3000 ותתואם עם משרד הבטחון.
7. תנאי להליך הרישוי הראשון בכל שטח התכנית יהיה ביצוע חקירה (דיגום קרקע בפועל) על-פי תכנית החקירה אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי בוצעו כל הפעולות הנדרשות כולל ניקוי ושיקום הקרקע במידה ויידרשו.

6.2

בנין לשימור

- מבנה הטיגרט המתואר בתיק התיעוד המקדים הינו מבנה לשימור.
1. כל בקשה להיתר בנייה בתא שטח 3400 תידון בוועדת השימור העירונית שהוקמה מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה, ובה תבחן השפעת הבנייה על המתחם ומבנה הטיגרט. הבקשה תלווה בחתכים והדמיות של הבינוי המוצע לצד מבנה הטיגרט והשפעתו על כל שטח המתחם. מסקנות הדיון והמלצות הוועדה יובאו בפני הוועדה המקומית בטרם תדון בבקשה.
 2. מבנה הטיגרט: לא תותר כל הריסה במבנה למעט פירוק תוספות מאוחרות שאינן בעלות משמעות תרבותית כפי שייקבע בתיק תיעוד בהתאם לנדרש בהנחיות מנהל תכנון להגשת תיק תיעוד (מלא) בשלב הבקשה להיתר בנייה, ובהתאם להמלצות ועדת השימור העירונית. לא תותר כל בנייה, הצללה או סגירת חורף בחצרות מבנה הטיגרט. יש לשמר את החצרות כחצרות פתוחות ומתפקדות בהתאם ליעוד שייקבע.
 - לא תותר תוספת בנייה על גבי אגפי הטיגרט או בצמוד למבנה, יישמרו מאפייני האדריכליים ופרטי הבניין המקוריים. יחד עם זאת השמשת המבנים והנגשתם יעשו באופן התומך במאפייני המקוריים של המבנה, תוך התערבות מינימלית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד ודיון בוועדת השימור המקומית.
 3. כל בנייה בשטח התכנית תיבחן ביחס למבנה הטיגרט, לערכיו האדריכליים ולרכיבים בנויים ונופיים הקיימים במתחם. יש לשים דגש על שמירת מבטים פתוחים אל וממגדלי השמירה הפינתיים של המצודה, כמו גם מתן ביטוי פיסי בפיתוח קרקע או בגינון לתוואי דרך הגישה ההיסטורית אשר מצוי בתחומי התוכנית.

6.2

בנין לשימור

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא ודיון בועדת השימור.

6.3

בינוי ו/או פיתוח

1. במקרים בהם הפרש טופוגרפי בין גבולות תאי שטח עולה על 1.5 מ', יוצע פתרון לדירוג קירות התמך הנדרשים.
2. מיקום נטיעות העצים ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 6.1.
3. לא תותר הבלטת בתי הגידול של העצים מעל פני הריצוף הגובל.
4. לא תותר הפנייתם של מתקנים טכניים או פירי אוורור ושחרור עשן אל עבר המעברים הציבוריים.

6.4

סקר סייסמי

- תנאי להיתר בנייה יהיה
1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה כפי שיקבעו בסקר קרקע, כמפורט בת"י 413, ובהסתמך על נתוני המדידה הרלבנטיים בסקר תגובת אתר קריית שמונה (The Geophysical Inst. Rep. 500/522/10).
 2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים הקיימים והמתוכננים כמקשה אחת, המבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם.

6.5

ניהול מי נגר

1. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובהוועדות עם רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.
2. יובטח שטח חלחול מי נגר אשר לא יפחת מ-15% משטח תא השטח. שטח זה יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי תא השטח יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. 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 בניה (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.
3. נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 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.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה מדויקים.

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר אכלוס המבנה יהיה השלמת הפיתוח הסביבתי בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח.



6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה
	המבנים המסומנים בתשריט בצהוב הינם מבנים המיועדים להריסה. מבנים אלה לא יהיו שימוש חורג לתכנית כל עוד לא ניתן היתר בניה על-פי תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מוערך לביצוע התכנית כ-20 שנים.

