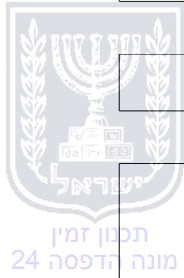


הוראות התכנית

תכנית מס' 217-1044791

הגדרת שטחים ושימושים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור - קריית שמונה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית שמונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/04/2024

לאשר את התוכנית

16/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/03/2023

להפקיד את התוכנית

21/08/2023

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 היא תכנית כלל עירונית בתחום העיר קריית שמונה, העוסקת במגרשים המיועדים לצרכי ציבור. מטרת התכנית היא קידום מימוש של מבני ומוסדות ציבור בעיר, על ידי מתן זכויות בנייה, הסרת מגבלות מימוש והרחבת השימושים המותרים בהם. בנוסף, התוכנית מאפשרת המרה של חלק מזכויות הבנייה לשימושים של מסחר, תומכים בשימוש הציבורי,

התכנית מאפשרת הסדרה ובנייה של מבנים לצרכי ציבור בתוך המגרשים המיועדים לצורכי ציבור בתוכניות מפורטות מאושרות. בנוסף, התוכנית מעניקה זכויות בנייה במגרשים ציבוריים הקבועים בתרש"צים, אשר לא נקבעו בהם זכויות בניה, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בנייה במגרשים אלו.

בחינה פרוגרמטית של המענה לצרכי ציבור בעיר שנעשה במסגרת מסמך המדיניות הכלל עירוני מצביעה על מצאי מספק של שטחי קרקע לצרכי העיר, ועם זאת מציגה ניצול שאינו מיטבי בשטחים אלה. הרחבת השימושים המותרים והגדלת זכויות הבנייה יסייעו לניצול יעיל יותר של הקרקע ושמירה של שטחים ציבוריים לעתיד. בנוסף, השימושים המגוונים יתרמו לפעילות קהילתית וציבורית רציפה במרחב הציבורי בכל שעות היום.

תכנית זו באה לענות על צרכי הציבור המשתנים לאורך הזמן ולעדכן את הוראות הבנייה באופן שיאפשר גמישות והתאמה לנורמות התכנון העדכניות. זאת מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר, התחדשותה וחשיבה על הדורות הבאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדרת שטחים ושימושים במגרשים למבנים ומוסדות
ציבור- קריית שמונה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 217-1044791

שטח התכנית 14,382,580 דונם

1.2 שטח התכנית
1.4 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	254143
קואורדינאטה Y	790735

1.5.2 תיאור מקום

כל מרחב התכנון של העיר קרית שמונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - כל תחום הרשות : קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית שמונה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13147	מוסדר	חלק	9, 42, 47, 49, 51, 72, 75, 78, 83, 86, 91-94, 98-99, 103, 108-129, 131-138, 144-145	10, 77, 80, 84, 90, 95-96, 100, 106, 130, 140-141, 146
13148	מוסדר	חלק	1-2, 11, 18-26, 35, 39, 41-42, 49, 52, 55-56, 59-84, 87, 101, 103, 105, 107	31-32, 50, 57, 85, 89, 93, 95, 97, 99
13151	מוסדר	חלק	1-2, 12, 22	6, 9, 15, 17, 24, 30-31, 33-34
13165	מוסדר	חלק	2-21, 23-27, 30, 32	22, 28-29, 31
13170	מוסדר	חלק	62-63, 83-84, 121, 123, 162-163, 165, 168, 170, 172, 174, 176	180
13183	מוסדר	חלק	2, 11, 13, 16	17
13199	מוסדר	חלק	2-3, 10-11, 16-25	4, 6-9, 14-15
13236	מוסדר	חלק		3, 13-14, 20, 27, 32, 34-35
13280	מוסדר	חלק		9, 13-14, 18, 26-27
13393	מוסדר	חלק	9-27, 29-38	28
13446	מוסדר	חלק	36	6-7, 30, 32
13461	מוסדר	חלק		102, 106, 120, 122
13804	מוסדר	חלק	11-73, 75-103	74

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13805	מוסדר	חלק	7-82, 84-103, 105-112	83, 104
14009	מוסדר	חלק		21-22
14011	מוסדר	חלק		24-26, 28
14012	מוסדר	חלק	2-7	8
14013	מוסדר	חלק	2-8	1
14020	מוסדר	חלק	2-5, 8-34, 37	1, 6-7, 35-36, 38
14021	מוסדר	חלק	4-16, 18, 22-35, 40-60	1-3, 17, 19-21, 36-39, 61-63
14024	מוסדר	חלק	2, 4-29, 31-35	1, 3, 30
14082	מוסדר	חלק	7-31, 33-94	32
14716	מוסדר	חלק	2-3, 5-39, 41-103	4, 40
14717	מוסדר	חלק	2-29, 31-57, 59-73	30, 58, 75-76
14718	מוסדר	חלק	3-6, 8-9, 11-14, 16-28	2, 15, 30
13097	מוסדר	כל הגוש	2-72	
13105	מוסדר	כל הגוש	2-51, 53-71	
13106	מוסדר	כל הגוש	2-60	
13107	מוסדר	כל הגוש	2-8, 10-41, 43-48, 51-56, 59-95	
13109	מוסדר	כל הגוש	2-6, 8-28, 30-75, 78-111	
13110	מוסדר	כל הגוש	2-7, 9-49, 51-73, 77-84, 86-126	
13135	מוסדר	כל הגוש	54-65, 68, 102, 108, 110-152, 154-158, 160-162, 167-287	
13137	מוסדר	כל הגוש	19-22, 32-35, 45, 51, 53, 55, 61-62	
13138	מוסדר	כל הגוש	7, 16-21, 23-39, 44, 46, 54, 56, 58-59, 62, 64, 66, 68, 71, 73, 75, 77, 79	
13139	מוסדר	כל הגוש	1-3, 6-7, 10-11, 14-15, 18-19, 22-30, 33-35, 38-42, 45-47, 50-51, 54-55, 58-60	
13141	מוסדר	כל הגוש	13, 15-16, 18-24, 28-34, 36, 39, 45, 48-51, 54, 56, 59, 61, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 87-90	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13143	מוסדר	כל הגוש	88, 90, 96-120	
13144	מוסדר	כל הגוש	17, 30	
13145	מוסדר	כל הגוש	6, 40-45, 47, 54, 58, 67-104, 106-132, 134-146, 148-149, 151-155, 157, 159-160, 173-174, 178, 182, 184-185, 188, 190-198	
13146	מוסדר	כל הגוש	67, 92, 95-111	
13161	מוסדר	כל הגוש	6-7, 98, 102, 105-106, 108-310	
13162	מוסדר	כל הגוש	2-78	
13163	מוסדר	כל הגוש	2-97	
13164	מוסדר	כל הגוש	2-104, 106-146, 148-152, 154-155	
13167	מוסדר	כל הגוש	7-40, 43-49, 51-67, 69-104, 106-108, 110-111, 114-128, 130-142	
13168	מוסדר	כל הגוש	10-64	
13169	מוסדר	כל הגוש	7-23	
13171	מוסדר	כל הגוש	12-13, 66, 121, 124, 126-127, 129, 131, 133, 135, 137, 151-152, 154-155, 158, 160, 168, 170	
13182	מוסדר	כל הגוש	10-11, 14	
13184	מוסדר	כל הגוש	10, 21, 24, 33, 38	
13185	מוסדר	כל הגוש	3, 11, 17-20	
13186	מוסדר	כל הגוש	5, 11, 15-20, 24-30, 32, 34, 36, 38	
13193	מוסדר	כל הגוש	9, 14, 18, 22, 24, 26, 28-29, 31	
13195	מוסדר	כל הגוש	44-67, 114-116, 118, 167, 170, 181-183, 185, 187-188, 190-191, 193-194, 196-498	
13196	מוסדר	כל הגוש	12-85	
13220	מוסדר	כל הגוש	2-17	
13376	מוסדר	כל הגוש	5-224	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13377	מוסדר	כל הגוש	5-40	
13378	מוסדר	כל הגוש	5-67, 70-192, 194-271, 273, 275-276	
13379	מוסדר	כל הגוש	4-70	
13387	מוסדר	כל הגוש	4-118	
13397	מוסדר	כל הגוש	1, 5, 7, 9, 12, 16-17, 19-45	
14083	מוסדר	כל הגוש	4-68	
14084	מוסדר	כל הגוש	8-62, 65-104, 106-108	
14719	מוסדר	כל הגוש	2-131	

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

הגליל העליון

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594		25/05/2000
תמא/ 18 / 4 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848		31/07/1986
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תממ/ 2 / 64	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 64. הוראות תכנית תממ/ 2 / 64 תחולנה על תכנית זו.	5811	3193		22/05/2008
תממ/ 2 / 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6514	1592		17/12/2012
ג/ 14742	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14742. הוראות תכנית ג/ 14742 תחולנה על תכנית זו.	7143	1129		12/11/2015

הערה לטבלה:

1. תכנית זו משנה את כל הוראות תוכניות המתאר המקומיות, המפורטות והתרש"צים החלות על מגרשים בעלי יעוד קרקע כמפורט בסעיף 4.1.1 למעט התכניות המפורטות לעיל. במידה ובתכנית מאושרת קודמת נקבעו הוראות מיטיבות יותר מבתכנית זו, ייגברו סעיפי הוראות התכנית המיטיבה רק לגבי אותם השימושים הכלולים בסעיף 188 לחוק התו"ב.

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				יניב שלמה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000			יניב שלמה		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תשריט התכנית	רקע		1	05/07/2023	יניב שלמה	16: 04 20/08/2023	נספח תשריט אתרים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		עיריית קרית שמונה	קרית שמונה			04-6908444	04-6908521	

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית קרית שמונה	קרית שמונה	(1)		04-6908444	04-6908521	

(1) כתובת: ת.ד. 1001.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יניב שלמה	37347		קרית שמונה	(1)		04-6941095		kavim.arc@gmail.com
מודד	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(2)		04-6959844		sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: הרב קוק 34.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מונח	הגדרת מונח
מגרש למבנים ומוסדות ציבור	מגרש המיועד על פי תכנית מאושרת / תכניות לצרכי רישום לאתר לבניין ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור, או מגרש בייעוד ציבורי שנקבעו בו שימושים זהים לשימושים בייעודים הנ"ל

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**

קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים בייעוד מבני ציבור ברחבי העיר, לניצול אופטימלי של הקרקע ולטובת כלל התושבים, כולל תוספת שימושים, ושימושים נלווים סחירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת/הגדרת שימושים למגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. תוספת/הגדרת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

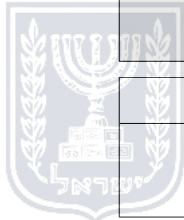


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	14,382,580	100
סה"כ	14,382,580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	14,382,580.24	100
סה"כ	14,382,580.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית מאושרת / בתרש"צ : 1. מבנים ומוסדות ציבור בהתאם למאושר על פי תכניות מאושרות ובנוסף שימושים לצרכי תרבות, חינוך, ספורט, דת, בריאות, רווחה, מחסני חירום, מיגון, שירותי חירום לסוגיהם ומשרדי רשות מקומית ומשרדי ממשלה. 2. מסחר כשימוש נלווה לשימושים במגרש 3. חניונים מעל הקרקע ובתת הקרקע. 4. מתקנים טכניים, שירותים ציבוריים ושטחי שירות התומכים בשימוש העיקרי. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 6. תחנות השנאה. 7. מקלטים ציבוריים. 8. בריכות שחיה טיפוליות כחלק ממרכזי טיפול ושיקום.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי א. יותר לכלול במגרש אחד מספר תכליות כמפורט לעיל אם אין בהן כדי לפגוע אחת בשנייה. ב. יש להשאיר לפחות 15% פנויים מבניה תת קרקעית / חיפוי קשיח לצורך הבטחת חלחול מי נגר עילי. ג. השימושים הנוספים המפורטים מעלה יותרו במגרשי מוסדות ציבור רק אם לא יהוו מפגע או הפרעה לשימושי הציבור העיקריים. ד. הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי על פי הנחיות מרחביות שבסמכות וועדה מקומית. ה. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח נופי, ותכנית בינוי לכל המגרש. ו. בכל מגרש הצמוד לשטח ציבורי פתוח יתייחס התכנון לקשר נופי ותפעולי לממשק עם שטח זה. ז. תוספת שימושים חדשים במבני ציבור לא תפגע בשימושים במגרשים הסמוכים. ככל וישנה רגישות בין השימושים המבוקשים לסביבה הקיימת ו/או המאושרת יש לקבל חו"ד המשרד להגנה"ס ומשרד הבריאות.
ב	תנאים בהליך הרישוי בקשה להיתר אשר תכלול שימושים מתוקף תכנית זו ואשר לא היו מאושרים מתוקף תוכנית קודמת תהיה כפופה לנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. ההליך לא יחול על בקשה להיתר שיש בה תוספת בניה במגרש מבונה לצורך שימוש קיים במגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרב						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת												
5	5	5	5	3	15		60	150	5	20	150	500		1	מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	5	4	20		60	150	5	20	150 (1)	2000	501		מבנים ומוסדות ציבור אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	5	5	25		60	200	5	20	250 (1)		2001			יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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. קווי בניין:

- במקרים בהם המגרש הגובל הוא בייעוד ציבורי כגון שב"צ, שצ"פ, שטח ספורט, שביל, דרך יותר קו בניין של 0 מ' בהסכמת שכן.

- התייחסות לקו בניין במבנה קיים ראו סעיף 6 "מבנים קיימים".

- תותר בניית מבני שומר/סככות/חדרי טרפו בקו בניין 0, בהסכמת שכן.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

- גובה המבנים המפורט בטבלה אינו כולל מתקנים טכניים וציאת חדרי מדרגות לגג.

ב. לצורך חניה תת קרקעית וצרכי שירות נוספים תת קרקעיים תותר תכנית תת קרקעית בשטח של עד 85% משטח המגרש.

ג. כאשר קיים במגרש מקלט קיים (אחד או יותר) שטחו (כולל עובי קירות ומסדרון מוגן) יהיה בנוסף למניין השטחים המותרים.

ד. יתאפשרו קומות חניה תת קרקעיות.

ה. קווי הבניין יהיה 5 או עפ"י קו הבניין הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

איכות הסביבה :

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם משרד מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים :

א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית נטיות והתייחסות לעצים בוגרים קיימים.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וכד'.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

6.2**חניה**

במגרשים בהם לא ניתן לתת מענה לכל החניות הנדרשות עבור השימושים הציבוריים, יתאפשר פתרון חניה במגרשים ציבוריים סמוכים.

6.3**ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב. 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 ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לשטחי ציבור/דרכים או ערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**רישום שטחים ציבוריים**

בתוכניות בהם אין סעיף רישום ו/או הפקעה לטובת העירייה, העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים מכח תכנית זו ולרושםם על שמה עפ"י דין. מגרשים שהינם של מקרקעי ישראל, המשמשים ו/או המיועדים לשמש לשירותי משרדי הממשלה, ואלו אשר נרשמה לגביהם הערת ניהול ע"י מנהל לדיוור הממשלתי לא יופקעו ע"י הרשות המקומית.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש המוגש לצורך הדגמה של ניצול קרקע יעיל. התכנית תכלול : העמדת המבנים, פירוט השימושים והגישה לכל שימוש, כניסות הולכי רגל, אופניים וכלי רכב, תכנון הפיתוח כולל גדרות ושערים, קביעת מפלסי פיתוח הקרקע, התייחסות



תנאים בהליך הרישוי	6.5
לעצים בוגרים קיימים, נטיעות, שטחי חלחול, הצללה, קירות תמך וכדומה. 2. הגשת נספח התייחסות לפרוגרמה עירונית/ אזורית לצרכי ציבור ו/או הגשת מסמך פרוגרמטי המפרט את מהות המבנה המבוקש והבהרת הצורך בו במקום זה. 3. הגשת נספח פירוט קרבה לתשתיות בעלות מגבלות כדוגמת: תחנות שאיבה, מתקני ביוב, תחנות תדלוק, קווי חשמל וכדומה, כולל הסבר על המגבלות ומשמעותן לנושא התכנון המבוקש. 4. בהגשת תכנית שאינה מנצלת את מלוא זכויות הבניה והקומות, הקונסטרוקציה תתוכנן כך שתוכל לשאת את כל השטחים והקומות למלוא זכויות הבניה. 5. תוספת שימושים חדשים במבני ציבור לא תפגע בשימושים במגרשים הסמוכים. ככך וישנה רגישות בין השימושים המבוקשים לסביבה הקיימת ו/או המאושרת יש לקבל חו"ד המשרד להגנה"ס ומשרד הבריאות. 6. במגרש המצוי או גובל באז"ת או בשטח שעלול להיות מקור סיכון לא יותרו מבני חינוך לילדים ובני נוער ומוסדות אשפוז. 7. במגרש המצוי או גובל באז"ת או בתחנת דלק או בשטח שעלול להיות מקור סיכון תנאי להגשת בקשה יהיה עריכת סקר היסטורי בתאום עם המשרד להגנה"ס. מתן היתר בניה מותנה בחוות דעת המשרד להגנה"ס בנוגע לאמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע סיכונים ממתקנים שיכולים להיות מקור סיכון או זיהום קרקע. 8. מתן היתר איכלוס מותנה באישור המשרד להגנה"ס כי אכן ננקטו כל האמצעים שנדרשו. 9. במגרשים המצויים בתחום או בסמיכות לנחל ורצועת ההשפעה שלו התכנון יכול להיות התייחסות לפיתוח נופי בממשק עם הנחל. 10. היקף ואופן מימוש תוספת זכויות בניה על פי תכנית זו במגרש הנמצא במתחם לשימור ו/או הכולל מבנה לשימור יידונו וייבחנו בוועדת השימור העירונית שהוקמה מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. את הנחיות ועדת השימור יש לקבל טרם תחילת התכנון.	
מבנים קיימים	6.6
מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה 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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
מגבלות בניה לגובה	6.7
1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 20 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רת"א. 2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 20 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 3. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית. 4. תנאי למתן אישור לאכלוס מבנים שגובהם עולה על 20 מטר מעל פני הקרקע הינו העברת תרשים עדות (AS MADE) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. 5. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה (10) ימי עבודה טרם אכלוס המבנים.	



6.7	מגבלות בניה לגובה
	6. תנאי למתן אישור לאכלוס מבנים שיידרשו לעמוד בהוראות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה בהתאם לת"י 5139 הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל רת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורה האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים. 7. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

