

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-1064609

שינוי יעוד מחקלאי למגורים מסחר ותעסוקה גוש 17483 חלקה 11-עילוט



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 257-1064609

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2023

להפקיד את התכנית

25/02/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005209948/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה חלק ממתחם 2 במזרח עילוט המיועד לשמש כמרכז ספורט אזורי לפי תכנית הכוללנית. התכנון המוצע כולל את שינוי ייעוד הקרקע הסמוכה לאצטדיון העירוני משטח ללא תכנון מפורט ל-מגורים ב', מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה וספורט ונופש ודרכים לצורך הרחבתו של מתחם 2 והתוויית מערכת דרכים פנימית בשכונה וחיבורה ליישוב. במסגרת התוכנית מוצעת תוספת של 58 יח"ד ביחס למאושר (סה"כ 95 יח"ד). כמו כן, התכנית איננה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים מסחר ותעסוקה גוש 17483

שם התכנית

שם התכנית

1.1

חלקה 11-עילוט

ומספר התכנית

257-1064609

מספר התכנית

49.360 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית
מחוזית

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 מבוא העמקים

225190 קואורדינאטה X

736121 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום לאצטדיון עילוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	מוסדר	חלק		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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/ 7215	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7215 ממשיכות לחול.	4407	3265		09/05/1996
ג/ 14668	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14668 ממשיכות לחול.	5925	2681		05/03/2009
257-0399212	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0399212 ממשיכות לחול.	7359	86		10/10/2016
3/ מע/ מק/ 15 /8163	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/ מע/ מק/ 15 /8163 ממשיכות לחול.	5587			05/10/2006



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				שאפע אבו ראס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שאפע אבו ראס		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע	1: 250		27/06/2022	יוסי נומברג	09: 12 21/07/2022		לא
ביוב	רקע	1: 500		15/11/2023	יוסי נומברג	11: 26 27/11/2023		לא
בינוי	רקע	1: 500		06/02/2024	ארווין לאוריאן	13: 42 08/02/2024		לא
הפקעות לצרכי ציבור	רקע	1: 2500		16/03/2023	שאפע אבו ראס	13: 43 16/03/2023		לא
חתכים	רקע	1: 250		20/07/2022	ארווין לאוריאן	16: 08 24/12/2023		לא
מתחמי תכנון	רקע	1: 2500		21/02/2023	ארווין לאוריאן	16: 14 21/02/2023		לא
ניקוז	רקע	1: 250		27/06/2022	יוסי נומברג	09: 12 21/07/2022		לא
ניקוז	רקע	1: 500		15/11/2023	יוסי נומברג	11: 27 27/11/2023		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250		20/04/2023	נחאס ויסאם	13: 34 24/04/2023		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250		29/11/2023	נחאס ויסאם	10: 21 02/12/2023		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 250		08/02/2024	עארף עואודה	08: 12 09/02/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		21/10/2023	נחאס ויסאם	13: 59 08/11/2023		לא
תנועה	רקע	1: 500		07/02/2024	גיסאן מזאוי	15: 27 07/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/01/2024	שאפע אבו ראס	11: 28 03/01/2024		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 (1)		מועצה מקומית עילוט	עילוט			04-6565115	04-6564224	aburasauni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	aburasauni@gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאפע אבו ראס		א.ר. מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט		04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com
	יועץ נופי	נחאס ויסאם	25247673		מעלות- תרשיחא	נגיב מחפוז) (1	12			Wesam_nahas@hotmail.com
	אדריכל	ארווין לאוריאן	40175	א.ר. מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	(2)		04-6467801	04-6021293	a.r.eng.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475		mgassan@g mail.com
	יועץ תשתיות	יוסי נומברג	70440	בלשה-ילון מערכות תשתיות בע"מ	נשר	(4)		04-8603600	04-8603601	yosi-n@bj- is.com
	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדיגות בע"מ	משהד	(5)		04-6412436		samir@mapt op.co.il
	מתכנן	עארף עואודה	114013	polygon Building and Civil Engineering	כפר כנא	שכונת בנה ביתך (6)		04-6316801		polygon277@ gmail.com

(1) כתובת: מעלות תרשיחא ת.ד. 5007.

(2) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(3) כתובת: נצרת ת.ד. 8064.

(4) כתובת: נשר 3688520 רח' המסילה 20א.

(5) כתובת: משהד ת.ד. 829.

(6) כתובת: כפר כנא ת.ד. 3501.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הרחבת מתחם 2 על"פ הכוללנית הכוללת תוספת של 58 יח"ד, תוספת של שטחי תעסוקה ומסחר, התוויית דרכים פנימיות וחיבורים למערכת הכבישים ביישוב וכן פיתוח שטח לרווחת הציבור הכולל שימושים של ספורט ונפש לצד חורשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט למגורים ב'

2- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט למסחר ותעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה.

3- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לספורט ונפש

4- קביעת הוראות וזכויות בניה

5- קביעת קווי בניין

6- קביעת מערכת דרכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 10 - 17, 2 - 9
שטח ציבורי פתוח	54 - 50
ספורט ונופש	71, 70
דרך מאושרת	33 - 30
דרך מוצעת	43 - 40
שביל	90
חניון	61, 60
מגורים מסחר ותעסוקה	21
מסחר ותעסוקה	20
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	80

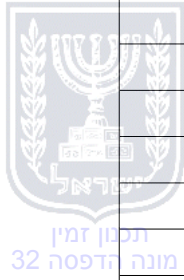
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	71
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	30
דרך /מסילה לביטול	חניון	61
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	54
להריסה	דרך מוצעת	41
להריסה	חניון	61
להריסה	מגורים ב'	13
להריסה	מסחר ותעסוקה	20
להריסה	שטח ציבורי פתוח	52
מבנה להריסה	חניון	61
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,099	18.43
חניון	2,340	4.74
מגורים א	4,650	9.42
ספורט ונופש	36	0.07
שביל	144	0.29
שטח ללא תכנון מפורט	31,261	63.33
שטח ציבורי פתוח	766	1.55
שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	1,064	2.16
סה"כ	49,360	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,095.14	16.40
דרך מוצעת	6,727.76	13.63
חניון	2,826.47	5.73
מגורים ב'	9,252.7	18.75
מגורים מסחר ותעסוקה	3,285.6	6.66
מסחר ותעסוקה	4,451.78	9.02
ספורט ונופש	10,302.66	20.87
שביל	278.72	0.56
שטח ציבורי פתוח	2,362.66	4.79
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,777.11	3.60
סה"כ	49,360.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. א.בתי מגורים. ב.מועדנים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים ד.מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה. ה-חניות מזון וקיוסקים. ו.מספרות ומכוני יופי. 2. עד 15% מסך השימושים הנלווים למגורים יהיו עבור מסחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>א. תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. ב. קווי התשתית שבתחום התכנית יוטמנו מתחת לפני הקרקע, ככל הניתן.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ריהוט רחוב, מתקני הצללה, גינון, מתקני משחקים, רחבות ושבילים
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. אסורה בנייה בתחום בשצ"פ למעט לטובת התכליות המצוינות בסעיף 4.2.1 בתכנית זו. ב. תתאפשר העברת קווי תשתיות. הקווים יוטמנו מתחת לפני הקרקע ככל הניתן.</p>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	<p>1. תא שטח 70 : א. אולם ספורט . ב. בריכות שחייה . ג. שטחים לפעילות קהילתית כגון חדרי חוגים, חדרי הרצאות וכד. ד. שטחים המיועדים להפעלת שירותים לרווחת המבקרים במקום כגון הסעדה, מזנונים, חנות לציוד ספורט . ה. שבילים ודרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ו. דרכי גישה וחניה לכלי רכב. 2. תא שטח 71 : א. שטחים מיוערים. ב. מתקני הצללה. ג. מתקני כושר. ד. שבילים ורחבות.</p>
4.3.2	הוראות



4.3	ספורט ונופש
א	בינוי תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים מעבר כלי רכב, מדרכות עבור הולכי רגל, שבלי אופניים, העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע, גינון וחניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים מעבר כלי רכב, מדרכות עבור הולכי רגל, שבילי אופניים, העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע, גינון וחניה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים מעבר הולכי רגל והעברת תשתיות בתת הקרקע.
4.6.2	הוראות
א	זיקת הנאה בשטחים הכוללים סימון זיקת הנאה לכלי רכב יתאפשר מעבר של כלי רכב.
4.7	חניון
4.7.1	שימושים חניון ציבורי.
4.7.2	הוראות
4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים א. רשימת התכליות בסעיף 4.1.1 ס"ק 1 ב. משרדים ג. מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה וכד' בתנאי ולא יהוו מטרד עבור קומות המגורים.
4.8.2	הוראות
א	בינוי א. קומת הקרקע תשמש למסחר ומשרדים, והקומות שמעליה ישמשו למגורים.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.8
ב. תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. קווי התשתית שבתחום התכנית יוטמנו מתחת לפני הקרקע ככל הניתן.	
מסחר ותעסוקה	4.9
שימושים	4.9.1
א. משרדים ומסחר לסוגיו כגון- : מסחר קמעונאי- , מרכזי קניות , מסעדות בתי קפה- , אולמות תכנון זמין מונה הדפסה 32 אירועים -סגורים, מרפאות ושירותים פיננסיים. ב. משרדים - , -שירותים פיננסיים מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מרפאות מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח- , אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. ג. שימושים משולבים לתעסוקה ומסחר שהינם עתירי שטח יחסית, ואינם מתאימים לפיתוח בתחום שכונות המגורים ומרכז הישוב-.	
הוראות	4.9.2
תשתיות	א
א. תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. ב. קווי התשתית שבתחום התכנית יוטמנו מתחת לפני הקרקע ככל הניתן.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
שימושים	4.10.1
א. כל התכליות בסעיף 4.2.1 ב. מבנים ומוסדות ציבור. ג. תחנות טרנספורמציה.	
הוראות	4.10.2
תשתיות	א
א. תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי. ב. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעים, ככל הניתן.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	4	176	(1)	(1)	32	144	400	17 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	3	3	5	120	(1)	(1)	24	96	500	21	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	(7) 4	(7) 3	3	5	145	(1) 85	(1)	12	48	500	21	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
5	(7) 4	(7) 3	3	5	250	(8) 85		40	125	500	20	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	150	50	(9)	20	80	1000	70	ספורט ונופש	ספורט ונופש
4	3	3	3	3	120			10	110	1000	80	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

במגרשים בייעוד מגורים ב', מסחר ותעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים כגון זמין מונה הדפסה 32 נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפים 6.2 ו-6.6 בהוראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- מספר יח"ד המוצג בטבלה מתייחס לכלל המגרשים בייעוד מגורים ב' ולא למגרש בודד. ב. לפחות 20% מסך היח"ד המתווספות בתכנית יוגדרו כדירות קטנות ובינוניות (80 מ"ר - 120 מ"ר)..
- מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, וחדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'..
- או 0 בהסכמת השכן.
- אחוז התכסית מתייחס למגרש בודד..
- מספר יח"ד המוצג בטבלה מתייחס לכלל המגרשים בייעוד מגורים ב' ולא למגרש בודד. ב. לפחות 20% מסך היח"ד המתווספות בתכנית יוגדרו כדירות קטנות ובינוניות (80 מ"ר - 120 מ"ר)..

(7) או לפי תשריט מוצע.

(8) הוועדה המקומית תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה מהשטחים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך ובתנאי שסך אחוזי הבניה ישמרו..

(9) תותר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך הזכויות ישמרו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32






תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. במגרשים בבעלות פרטית, מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הוועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מלוא זכויות הבנייה בבת אחת, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות הבניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה של אולם ספורט הכולל בריכות שחיה תציג פתרונות לשמירת בטיחות המבקרים במבנים ובמתקנים, לרבות סידורי תנועה וחניה, בטיחות אש, הגנה במקום, שירותי הצלה וכל פתרון נדרש נוסף, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ד. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מסחר, תעסוקה (יש להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית).</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים. יובטחו מקומות חניה בהתאם לתקנות התקופות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס המועצה .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון).</p> <p>תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס המועצה.-</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.4</p>



	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. ב. 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים /או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
	<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
	<p>א. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה במגרשים/בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי. ב. בשטחים פתוחים תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p>	
	<p>פיתוח ונוף</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>בדרכים חדשות ברוחב 12 מ' ומעלה ישולבו נטיעות עצים.</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. בתי גידול לעצים : 1. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי. 2. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. ב. 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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>מבנים קיימים</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים : א. המבנה לא חודר לדרכים ושטחים ציבוריים . ב. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד קווי בניין והקלות שהועדה המקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש . ג. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו- . ד. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות- . ה. הבניה הקיימת בתא שטח מס' 20 בייעוד ל-מסחר ותעסוקה הינה מיועדת לשדרוג והתאמה עבור שימושים המוצעים במגרש.</p>	<p>6.9</p>
	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו , ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	

6.11	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה במסומנת בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן מימוש המשוער של תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32