

## הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0796342

איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות ומגבלות בניה - מתחם רגבה

צפון

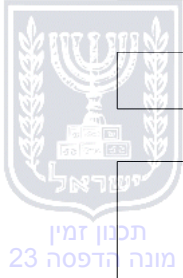
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם "חוצות רגבה" בכניסה למושב רגבה.  
התכנית משנה קו בניין לצורך התאמה לתוספת בניה.  
בנוסף התכנית מתאימה את תוואי הדרך לקיים ע"י אחוד וחלוקה.  
התכנית הינה בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4,4,5,1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות ומגבלות בניה- מתחם רגבה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

201-0796342

מספר התכנית

66.792 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינאטה X 209193

קואורדינאטה Y 764383

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם ביג רגבה- מוא"ז מטה אשר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: רגבה

נפה

עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רגבה			

שכונה

מתחם- ביג רגבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18482	מוסדר	חלק		6, 11, 15, 31, 33, 60

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 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
201-0507210	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0507210 ממשיכות לחול.	8062	4928	02/01/2019
ג/ 9096	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9096 ממשיכות לחול.	4901	4211	12/07/2000
201-0366427	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0366427 ממשיכות לחול.	7607	697	26/10/2017
חא/ מק/ 2000 / 2	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חא/ מק/ 2000 / 2 ממשיכות לחול.	4982		30/04/2001

## 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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה	1: 1	3	29/06/2020	איתי זהבי	14: 51 26/09/2020	טבלות הקצאה חתומה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1000	1	03/10/2019	איתי זהבי	11: 00 27/07/2020	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
	פרטי			חוצות רגבה בע"מ	רגבה	(1)		04-9529148		mikiregba@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוצות רגבה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חוצות רגבה בע"מ	רגבה	(1)		04-9529148		mikiregba@gmail.com

(1) כתובת: חוצות רגבה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				חוצות רגבה בע"מ	רגבה	(1)		04-9529148		mikiregba@gmail.com
חוכר				רגבה נכסים	רגבה	(1)		04-9529148		mikiregba@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

(1) כתובת: חוצות רגבה.

**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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	697	מודדי טבעון	עפולה	הדקל	2	04-9835292		modeday@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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**

שינוי תוואי דרך והרחבתה, שינוי קו בניין- מתחם ביג רגבה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין מדרך שירות אחורית לקו 0. לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התו"ב
2. התאמת תוואי דרך לקיים. לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב
3. איחוד מגרשים (בשטחי המסחר). לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב
4. שינוי גובה ומספר קומות באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב
5. שינוי גובה באזור מבני ציבור מ-8.5 מ"ר ל-9.5 מ'. לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב
6. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי. לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	700
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	309, 307 - 303
דרך מאושרת	103, 102
דרך מוצעת	206, 204, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	103
דרך / מסילה לביטול	מסחר	700
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	307
הנחיות מיוחדות	מסחר	700
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	307
מבנה להריסה	דרך מאושרת	103
מבנה להריסה	מסחר	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	305

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21,194	31.73
מבנים ומוסדות ציבור	4,005	6
מסחר	35,635	53.35
שטח ציבורי פתוח	5,958	8.92
סה"כ	66,792	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21,194.44	31.73
דרך מוצעת	329.24	0.49
מבנים ומוסדות ציבור	4,004.92	6
מסחר	35,306.21	52.86
שטח ציבורי פתוח	5,958.09	8.92
סה"כ	66,792.9	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מחסני מכר למסחר קמעונאי. חנויות כלבו, "חנויות מפעל", שרותים מסחריים, מסעדות, עסקי שעשועים, משרדי עסקים אישיים, שטחים לאחסנה. שרותים, לוגיסטיקה להפעלת המתחם וחניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשה ואישור של תכנית בינוי כוללת ונספח נופי ע"פ המפורט בסעיפי 6.1 ו-6.4. תכנית הבינוי תכלול: העמדת בנינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם. גישות אל הבנינים. סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם. שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבע, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית. שתעשה ע"י מודד מוסמך.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> מתקנים טכניים: כל המתקנים הטכניים (מזוג אוויר, גנרטורים וכדומה). חצרות משק וצנרת הספקה יוסתרו בתוך מעטפת המבנה או ימוקמו בקומות טכניות או חללים טכניים שאינם גלויים לחזיתות המבנים. לא תותר העברת צנרת מכל סוג שהיא על חזיתות המבנים, על גבי מעברים מקורים ועל פני השטח בשטחים הפתוחים.
<b>ג</b>	<b>גגות</b> פרגולות ומעברים מקורים בין מבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. השלד לקרוי המעברים יבנה ממתכת, חיפוי המעברים יהיה מחומרים פלסטיים, זכוכית או קרום בטון מרחבי בעובי מינימלי.
<b>ד</b>	<b>פיתוח סביבתי</b> פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים והשטחים הציבוריים יבוצע במקביל להקמת המבנים.
<b>ה</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> בשטח זה יותרו 3 קומות בגובה 15 מ'.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני המוא"ז, מרכז תרבות אזורי, אולם מופעים, חדרי חוגים, אולמות כנסים, בית ספר למחול, אולפנא למוסיקה ודרמה, שירותים לוגיסטיים להפעלת המרכז, חניה. מרתפים ישמשו כשטחי שירות, מתקנים טכניים, אחסנת ציוד, מרחב מוגן, קומת חניה וכיו"ב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תכנית בינוי</b> תכנית הבינוי תכלול:

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

תכנית בינוי אשר תכלול: העמדת בנינים קיימים ומוצעים. מידותיהם ושימושם, גישות אל הבנינים. סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבעם, מתקנים הנדסיים. מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית שתעשה ע"י מודד מוסמך.

ב

## עיצוב אדריכלי

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשה ואישור של תכנית בינוי כוללת ונספח נופי ע"פ המפורט בסעיפי 6.1 ו-6.4.

- מבני הציבור באתר יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונות "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו לפחות 50% משטחם באבן, בשאר השטח יותר שימוש בטיח איכותי בגמר חלק, לא יותר שימוש בטיח "השלכה" גס, בטון חשוף, גרנוליט, או פסיפס קרמי על גבי חזיתות המבנים.
- בחזיתות המבנים ובמרפסות תותר הקמת פרגולות עץ ומתכת.
- גגות המבנים יהיו שטוחים.

ג

## בינוי ו/או פיתוח

תתאפשר הקמה של קירות הסתרה בנויים לאורך גבולות המגרש, בגובה של כ- 2.5 מ'. אלמנטי ההסתרה יתאפשר שיהיו גם מחוץ לקווי הבניין.

ד

## אקוסטיקה

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשה ואישור של תכנית בינוי כוללת ונספח נופי ע"פ המפורט בסעיפי 6.1 ו-6.4.

תכנון המבנים יעשה בצורה שתמנע העברת קולות ורעש מהמבנה ומהמתקנים הטכניים שנלווים אליו לכוון אזור המגורים ואזור בית הספר.

ה

## גגות

בחזיתות המבנים ובמרפסות תותר בקמת פרגולות מעץ ומתכת.

## 4.3

## שטח ציבורי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, נוחיות ונוי. קווי תשתית תת קרקעיים. אסורה בניה.

## 4.3.2

## הוראות

א

## עיצוב פיתוח ובינוי

בתחום 50 מטר מציר דרך מס' 4 תאסר כל בנייה וחניה.

## 4.4

## דרך מאושרת

## 4.4.1

## שימושים

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה.

## 4.4.2

## הוראות

## 4.5

## דרך מוצעת

## 4.5.1

## שימושים

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה

4.5	דרך מוצעת
	בשטח זה.
4.5.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ( % מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	4000	60	15			75	50		9.5		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מסחר	מסחר	700	5000	30	8			38	38		8.5 (3)	2 (4)		(5)	(5)	0 (5)	(5)	(5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- (א) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה. (גובה המבנה אינו כולל מע' טכניות כגון חדר מכונות למעלית, מעקות בטיחות וכד')
- (ב) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + מרתף.
- (2) או ע"פ תשריט.
- (3) באזור המוסמן עם הנחיות מיוחדות יותר גובה של עד 15 מ'.
- (4) באזור המסומן עם הנחיות מיוחדות יותר 3 קומות.
- (5) ע"פ תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית תותנה בהגשה ואישור של תכנית בינוי כוללת.

כמו כן יוגש ויאושר נספח נופי. ע"פ המפורט בסעיף 6.4.

תכנית הבינוי תכלול:

הקמת בניינים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים. סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם. שטחי חניה לרכב. שטחי גינון ושטחים המיועדים להשאר כטבע. מתקנים הנדסיים. מפלסים גדרות והנחיות לפיתוח כל איזור על רקע מפה מצבית, שתעשה ע"י מודד מומסך. הנחיות כלליות ומשותפות:

1. הבינוי באתר יקבע בצורה שתשמר את מירב המבט הפתוח מכביש 4 לכוון אמת המים מצפון ומדרום.
2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע במקביל להקמת המבנים.
3. כל המתקנים הטכניים, חצרות משק וצנרת הספקה יוסתרו בתוך מעטפת המבנה או ימוקמו במקומות טכניות או חללים שאינם גלויים לחזיתות המבנים.
- לא תותר העברת צנרת מכל סוג שהיא על חזיתות המבנים, על גבי מעברים מקורים ועל פני השטח בשטחים פתוחים.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. מבני הציבור באתר יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונות "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו לפחות ב 50% משטחם באבן, בשאר השטח יותר שימוש בטיח איכותי בגמר חלק, לא יותר שימוש בטיח "השלכה" גס, בטון חשוף, גרנוליט או פסיפס קרמי על גבי חזיתות המבנים.
2. גגות המבנים יהיו שטוחים או רעפים, כאשר בגגות שטוחים ינתן לעשות גג ירוק וגגות רעפים יחופו בחלקם בגגות רעפים המהווים חלק מהתפישה העיצובית של המבנה, לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים שאינם חלק אורגני מהמבנה או שימוש בקשוטי רעפים.
3. בחזיתות המבנים ובמרפסות תותר הקמת פרגולות עץ ומתכת.

**6.3****מסחר**

המבנים המסחריים יבנו מחומרים בעלי קיום גבוה ותכונות "התנקות עצמית". קירות המבנים יחופו באחד מהחומרים הבאים: אבן כורכר או אבן חול נסורה. ציפוי לבנים או שילוב חומרים אלו עם קירות מסך מאלומיניום וזכוכית או ציפוי חלקי של המבנים בלוחית ציפוי מאלומיניום. פח תעשייתי צבוע באריחי ציפוי בגודל שלא יפחת מ 0.5 מ' על 0.5 מ' לא יותר שימוש בטיח מכל סוג שהוא, בטון חשוף, גרנוליט, אסבסט או פסיפס קרמי על גבי חזיתות המבנה. פרגולות ומעברים מקורים בין המבנים יבנו מעמודים שיצופו בחומר הגמר של המבנה או ממתכת. השלד לקירוי המעברים יבנה ממתכת, חיפוי המעברים יהיה מחומרים פלסטיים, זכוכית או קרום בטון מרחבי בעובי מינימאלי. תכנון המבנים עשה בצורה שתמנע העברת קולות ורעש מהמבנה ומהתקנים הטכניים שנלווים אליו לכיוון אזור המגורים ואזור בית הספר.

**6.4****סביבה ונוף**

לשלב היתר הבנייה תחוייב הגשת תכנית נופית ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על הוראות תכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובה המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:





6.4	סביבה ונוף
	<p>החומרים שישמשו לפיתוח.</p> <p>אופי ואופן הטיפול במפלסיות הקרקע והפיתוח.</p> <p>הצמחיה שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים).</p> <p>התייחסות לטיפול הנופי בחניות.</p> <p>פרוט ופריסת מתקנים : חומרים צבעים וכו'.</p> <p>פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.</p> <p>מיקום מתקני אשפה.</p> <p>אופן תיחום השטח ביחס לכבישים. הגדרת המגע עם שצ"פ.</p> <p>התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.</p>



6.5	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורש של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>מי נגר עלי בתתום התכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים, או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האתרים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים,</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. תכנית פיתוח נוף</p> <p>לשלב ההיתר תחויב הגשת תוכנית נופית ע"י אדריכל נוף. תוכנית זו תתבסס על הוראות תוכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החומרים שישמשו לפיתוח.</li> <li>2. אופי ואופן הטיפול במפלסיות הקרקע והפיתוח.</li> <li>3. הצמחיה שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקרא.</li> <li>4. התייחסות לטיפול נופי בחניות.</li> <li>5. פרוט ופריסת מתקנים : חומרים, צבעים וכו'.</li> <li>6. פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים.</li> <li>7. מיקום מתקני אשפה ומיחזור.</li> <li>8. אופן תיחום השטח ביחס לכבישים, הגדרת המגע עם השצ"פ.</li> <li>9. התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.</li> <li>ה. תאורת רחוב וקווי תקשורת</li> </ol> <p>מערכת תאורת הרחוב וקווי התקשורת (טלפון, כבלים, אינטרנט וכו') יהיו תת קרקעיים.</p>



6.6	הוראות פיתוח
	עבודות פיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים :



## 6.6

## הוראות פיתוח

פיתוח השטחים הפתוחים שסביב המבנים יבוצע בהתאמה מלאה למפלסי הכבישים הסובבים ולשטחים הציבוריים, ע"מ לאפשר נגישות נוחה של הולכי רגל.

1. קירות תומכים יבוצעו בגובה מירבי של 1.2 מ' בשטחים פתוחים הסובבים את המבנים. הקירות יבנו כקירות בטון מצופים באבן כורכר או אבן חול.

2. משטחי הריצוף בשטחים פתוחים יבוצעו מאבן טבעית מסותתת בסיתות עדין. יותר שילוב של חומר נוסף (אבן משתלבת, גרנוליט או אריחי חרס) ב 20%- משטח הריצוף.

3. שטחי גינון הכוללים מדשאות, צמחיית כיסוי, שיחים ועצי צל יבוצעו בלפחות 20% מהשטח הסובב את המבנה. עצי צל בוגרים ינטעו בשטחים פתוחים בכמות של עץ אחד לפחות לכל 100 מ"ר שטח פתוח.

4. עצים שיחים וצמחי כיסוי שינטעו בשטחים הפתוחים יורכבו מתוך רשימת הצמחייה המפורטת להלן ומהצומח המאפיין את האזור :

עצים : מחטניים, חרוב, אלה, כליל החורש, אלונים, זית, דקלים.

שיחים : אלת המסטיק, ערערים.

צמחי כיסוי : קיסוס, קלרודנדרון חלק.

מדשאות.

בשטחים הפתוחים יותקן רהוט גן/רחוב הכולל ספסלי ישיבה, עמודי תאורה ואשפתונים. כל האלמנטים יבוצעו מברזל בשילוב עץ (בספסלים בלבד) כל האלמנטים יבוצעו מסדרה עיצובית אחידה.

הנחיות עיצוביות לטיפול בשטחים פתוחים : בשלב ההיתר תחוייב הגשת תוכנית נופית ע"י אדריכל נוף. תוכנית זו תתבסס על הוראות תוכנית הבינוי והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים :

החומרים שישמשו לפיתוח, אופי ואופן הטיפול במפלסיות הקרקע והפיתוח. הצמחיה שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחות צמחים). התייחסות לטיפול הנופי בחניות. פרוט ופריסת המתקנים : חומרים, צבעים וכו'. פרוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים. מיקום מתקני אשפה. אופן תיחום השטח ביחס לכבישים, הגדרת המגע עם השצ"פ. התייחסות לניידות נכים/מוגבלים.

## 6.7

## חניה

החניה תהיה בתחום המתחם כולו, בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פתרון החניה לתא שטח 401 יינתן גם במסגרת המגרש המסחרי ע"פ נספח החנייה המצורף כרקע לתוכנית 201-0507210.

תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.8

## תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים

6.8

## תשתיות

והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.9

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

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.

6.10

## חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון



תכנון זמין  
מנהל תכנון

הדפסה 23



תכנון זמין  
מנהל תכנון

הדפסה 23



תכנון זמין  
מנהל תכנון

הדפסה 23

חשמל	6.10
<p>1 מ' ארון רשת 3 מ' שניאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוד לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006). מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p>	
ניהול מי נגר	6.11
<p>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 ובשימושים 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 לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
פיקוד העורף	6.12
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.13
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<b>6.13</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.14</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
<b>6.15</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<b>6.16</b>	<b>אזורים מיוחדים</b>
	<p>1. החאן הצלבני וסביבתו מוגדרים כאתר עתיקות מוכרז.</p> <p>מלבד המבנה מצויים בשטח שרידים נוספים מהם בתת הקרקע, פעילות שיפוץ ושימור המבנה לשימוש מסחרי יחייב ביצוע חפירות הצלה ע"ח היזם. נושא שימור ושיחזור המבנה יתואם עם אדריכל רשות העתיקות ועם ארכיטקט מחוז צפון.</p> <p>היעודים המוצעים למבניה זה כחלק ממתחם המלונאות הם מסעדה יחידה, בית קפה, חנות למוצרי תיירות ומועדון. שיפוץ ושימור המבנה יעשה כאמור ע"פ הנחיות רשות העתיקות.</p> <p>2. אמת המים מוגדרת כאתר עתיקות מוכרז וכתנאי להפעלת פעילות מסחרית או תיירותית במתחם יהיה על יזמי התכנית לשמר את האמת ולחזקה. פעולות החיזוק והשימור יעשו ע"פ הנחיות רשות העתיקות. חלוקת האחריות לביצוע תקבע באופן יחסי לשטח התכנית.</p>
<b>6.17</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	<p>שילוט פרסומי לפרוייקט יותקן אך ורק במקומות שיוגדרו לכך בתכנון המפורט.</p> <p>השילוט יותר ברצפים אופקיים ע"ג חזית המעברים המקוריים וע"ג מעקות הגג ובלבד שיבוצע ברוחב אחיד וברציפות.</p> <p>במסגרת היתרי הבניה יסומן, ישול ויתואם השילוט עם העיצוב הארכיטקטוני של המבנים.</p>
<b>6.18</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.
<b>6.19</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

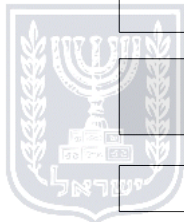
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23