

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תכנית מס' 352-0292433

קריית ים - מתחם האצטדיון

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

08-08-2017

נ ת ק ב ל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0292433

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2016003 ביום 13/3/16

מנהלס הועדה

יושב ראש ועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

17.7.17

לאשר את התכנית

9.8.17
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7567
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7567
ביום 15.8.17



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מתחם האצטדיון ממוקם במזרח קרית ים סמוך לגבול עם קרית מוצקין. התכנית נערכה כחלק מהרצון לפנות את מתחם אצטדיון ולהוסיף יחיד חדשות לעיר, התכנון מתחשב בחשיבה כוללנית מקיפה שנקבעה במסגרת תכנית המתאר לשטח זה. תכנית זו כוללת כ-123 דונם וקובעת שטחים למגורים, מסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, מבנים מוסדות ציבור וכיו"ב. עקרונות התכנית כוללים שימור עצים. התכנית מציעה כ-1008 יח' ומתברת באופן אינטגרלי למרחב העירוני הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

קריית ים - מתחם האצטדיון

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

352-0292433

מספר התכנית

123.343 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ל"ר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

קריות

קואורדינאטה X

207729

קואורדינאטה Y

750459

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לקריית מוצקין ולמסילת הרכבת הכבדה, ממזרח לרחוב שד' ירושלים ומדרום לרחוב הפלמ"ח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	שד אלון יגאל		

שכונה

קרית ים - מתחם האצטדיון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10425	מוסדר	חלק		168, 194, 223, 257
10450	מוסדר	חלק		14
12756	מוסדר	חלק		44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23	אישור ע"פ תמ"א		3366	2848	07/1986
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	12/2014
ק/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 130 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / א ממשיכות לחול.	4996	3071	25/06/2001
ק/ 185	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 185 ממשיכות לחול.	1504	838	02/1969
ק/ 235	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 235 ממשיכות לחול.	2095	1288	06/03/1975
ק/ 260	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 260 ממשיכות לחול.	2874	402	16/12/1982
חפאג/ ד/ 1249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 ממשיכות לחול.	5663	2743	13/05/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

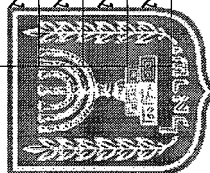


תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
תכנון זמין מונה הדפסה 42								
לא	נספח שימור וניקוז נגר עילי	26/03/2017	יעקב למברט	15/03/2017	7	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא		19/03/2017	יעקב למברט	15/03/2017	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים ביוב - פתרון קצה	28/02/2017	דוד ילון	27/02/2017	1	1: 25000	מנחה	ביוב
לא	חוזק אורז, ציר 1	19/03/2017	יעקב למברט	15/03/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חוזק אורז, ציר 2,3,4	19/03/2017	יעקב למברט	15/03/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	28/02/2017	דוד ילון	01/02/2017	8		מנחה	ביוב
לא	נספח מים ביוב	19/03/2017	דוד ילון	19/03/2017	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח הבינוי והפיתוח מחייב	24/07/2017	מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת הוקמן	24/07/2017	1: 1250	מחייב	מחייב	בינוי ופיתוח
	חלקית בנושא עיצוב הרחוב: יש ליצור דופן לרחוב באמצעות בינוי או אמצעים אחרים כגון: פרגולות, נטיעות.						חלקית	
	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי גובה המבנים ומספר הקומות בתא שטח 201 כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע.							
לא		27/07/2017	אמיר בלום	27/07/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		20/03/2017	אמיר בלום	13/03/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתיכים	19/03/2017	יעקב למברט	15/03/2017	1	1: 100	מנחה	תנועה

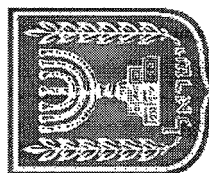
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית	27/07/2017	יעקב למברט	24/07/2017	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	דוח אקוסיטי	24/07/2017	יולי קלר	19/12/2016	12	1:1250	מנחה	אקוסיטיקה
לא	תכנית וחותך	24/07/2017	יולי קלר	10/07/2017		1:2000	מנחה	אקוסיטיקה
לא		14/03/2017	מאיר בוכמן	13/03/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין ההוראות על התשריטים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

מונה הדפסה 42



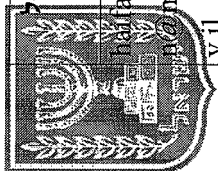
תכנון זמין

מונה הדפסה 42

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		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il



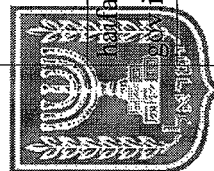
תקנון זמין
מונה הדפסה 42

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	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

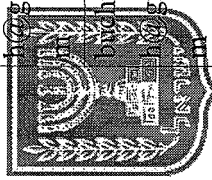
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בעלות רשות מקומית	עיריית קרית ים	0000	0	קרית ים	שרת משה	10	04-8789789		



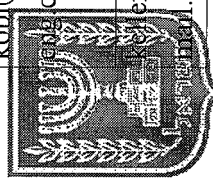
תקנון זמין
מונה הדפסה 42

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
buchman.arc@gmail.com		03-6881007	7	ריב"ל	תל אביב-יפו	מאיר בוכמן אדריכלים		מאיר בוכמן, עורך שותף: איילת חוקמן	עורך ראשי	
buchman.arc@gmail.com		03-6881007	7	ריב"ל	תל אביב-יפו	מאיר בוכמן אדריכלים	20578054	עורך שותף: איילת חוקמן	אדריכל	אדריכל
mlb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	14900	אמיר בלום	יועץ נופי	אדריכל נוף
techmad@netvision.net.il	04-8107004	04-8372290	52	שד מוריה	חיפה	טכנומד, מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	481	רודי בלן	מודד	מודד מוסמך
david@hmdy.co.il	04-8203211	04-8203210	65	דרך בר יהודה	נשר	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	44294	דוד ילון	יועץ תשתיות	מהנדס אזרחי
kobi@karni-blum.co.il	04-8251095	04-8244468	46	דישראל	חיפה	ש.קרני מהנדסים בע"מ	113235	יעקב למברט	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
er.july@gm.com	04-8760079	03-5013130	20	אצ"ל	חולון	ד"ר יולי קלר בע"מ		יולי קלר	יועץ אקוסטי	ד"ר



תכנון זמין
הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

הקמת שכונת מגורים הכוללת 1008 יחידות דיור וכן מוסדות מבני ציבור ושטחים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מרכז ספורט ודרכים ל-מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

ב. קביעת בינוי והנחיות לבניית 1008 יחידות דיור, לרבות 252 יחידות הדיור הקטנות.

ג. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי.

ד. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למבני ציבור.

ו. התווית רשת רחובות עירוניים הכוללים רשת רחובות משניים וקביעת הוראות והנחיות בדבר התווית מערכת רשת רחובות ושכילי אופניים.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת הנחיות סביבתיות.

ט. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

123.343

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+252	252		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	12,720	+14,735	27,455		מצב מאושר לפי תב"ע ק/185 ותב"ע ק/260. תכנון זמין מונה הדפסה 42
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+997	997		בתכנית מוצעות סה"כ 1008 יח"ד 1% מכמות יח"ד הופחתו בשל סעיף הגמישות שמופיע בסעיף 2, טבלה 5.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,544	+116,402	122,946		מצב מאושר לפי תב"ע ק/130 ותב"ע ק/130/א השטח במצב מוצע כולל 12 מ"ר שטח עיקרי מרפסת ליחידת דיור.
						בתכנית מוצע סה"כ 24,236 מ"ר שטח עיקרי למגורים מהשטח הופחת בשל סעיף הגמישות שמופיע בסעיף (1), טבלה 5.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,875	1,875		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+3,165	3,165		בתכנית מוצע סה"כ 1875 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 10% מהשטח למגורים בתא שטח 201 התווסף בשל סעיף הגמישות שמופיע בסעיף (1), טבלה 5.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	706,700
דרך מוצעת	701 - 707,704
חניון	705
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
מגורים ד'	101 - 107

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטח ציבורי פתוח	601 - 606, 608



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	601, 604 - 606
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	706
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	107
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603 - 606
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	706
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	703, 704
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	105 - 107
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602, 603, 605, 606, 608
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	700
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	700
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	101 - 107
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603
להריסה	דרך מוצעת	703
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
להריסה	מגורים ד'	101 - 107
להריסה	שטח ציבורי פתוח	603, 606
מבנה להריסה	דרך מוצעת	703
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	מגורים ד'	102
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	704
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	605, 606



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	32,543	26.38
מגורים ג	6,464	5.24
מוסדות ציבור	16,202	13.14
מרכז ספורט	32,903	26.68
שטח ציבורי פתוח	35,231.31	28.56
סה"כ	123,343.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,949.23	6.44
דרך מוצעת	16,535.49	13.40
חניון	1,189.68	0.96
מבנים ומוסדות ציבור	17,701.69	14.35
מגורים די'	39,095.65	31.69
מגורים מסחר ותעסוקה	5,238.65	4.25
שטח ציבורי פתוח	35,646.37	28.90
סה"כ	123,356.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
1. שטח הבניה המירבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות וקווי הבנין בכל תא שטח יהיו כמפורט בטבלה 5 להלן. 2. מספר הבניינים במגרש לא יעלה על שני בניינים ויהיה עלי"פ לנספח הבינוי. 3. במידה וישנם שני בניינים במגרש הפרש הגובה ביניהם יהיה עלי"פ נספח הבינוי, תותר חריגה של עד 2 קומות בהפרש הגבהים באישור ועדה מקומית. 4. במגרשים פינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף. 6. שטח לרווחת הדיירים: כגון חדרי עגלות, מועדון דיירים וכדומה. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.	
מרתפים	ב
1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 3. חלל המרתף יימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. 4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא ככל הניתן 1 מטר לצרכי גינון. 5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל המרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי חילופי שיבוצו כל הפעולות הנדרשות לשימור ולתחזוקת עצים.	
חניה	ג
1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 2. פתרון חנייה יהיה על ותת קרקעי. 3. יותר חניון תת קרקעי במשותף לכל תא שטח למגורים. 4. הוראות נוספות לנושא חניה, ראה סעיף 6.4	
עיצוב אדריכלי	ד
חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו חומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט, קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר.	
שמירה על עצים בוגרים	ה
1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום	

4.1	מגורים ד'
	העץ. 2. עצים לשימור בתחום תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבורי לצרכי חינוך, תרבות קהילה ופנאי, בריאות, דת וכיו"ב. ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט, גינות וכיו"ב. ג. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. תא שטח 401 יותר מעבר תשתיות וניקוז ברצועה שמחוץ לקווי הבניין, כמסומן בנספח המים, נספח הביוב ונספח הניקוז. ד. חניה ציבורית. ה. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים שונים בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם הפרוגרמה לצרכי ציבור כפי שבאה לידי ביטוי בטבלה 5.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. השטחים הפנויים מבניה בתא השטח יוגנו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר ירוצפו, יוגנו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט אחר, מתקני משחק וכיו"ב. 2. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים - ילדים יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסור התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.
ב	חניה
	1. חניית רכב תהיה בתחום שטח המגרש וע"פ התקן הארצי. 2. חניות על קרקעיות יהיו ע"פ תקן החניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. נטיעת מטע ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות. 3. מגרשי חניה עיליים ישולבו בצמחיה ועצים 4. הוראות נוספות לנושא חניה, ראה סעיף 6.4
ג	עיצוב אדריכלי
	1. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו חומרים קשיחים דוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט קירות מסך, פנלים מפח/אלומיניום, טרה קוטה, לבנים ו/או כל חיפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח, לוחות עץ או בטון גלוי באישור מהנדס העיר. 2. גובה המבנה - גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה. 3. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה העת. 4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בעל ובתת הקרקע תאורה ומתקני מחזור וחניה לבאי השצ"פ. - הקמת תחנת שנאים באישור מהנדס העיר. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות: בתא שטח 603 יותר מעבר תשתיות וניקוז בתחום גבול המגרש כמסומן בנספח המים, נספח הביוב ונספח הניקוז. ד. הקמת מתרס אקוסטי בתא שטח 606.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח א 1. תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר. 2. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט מבנים על קרקעיים המיועדים לחדרי שנאים כאשר שני שלישים מהם יוטמנו ושליש יבלוט. ולמעט מתקני מים שיכול שיהיו מעל פני הקרקע. 3. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום. 4. ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים. 5. מי הנגר יופנו ככל האפשר להשקיה של העצים המיועדים לשימור. 6. תא שטח 606, הינו שצ"פ המפריד בין הבניינים למסילת הרכבת. בשצ"פ זה יוקם קיר אקוסטי בגבול התכנית ועל"פ ההנחיות המופיעות בנספח האקוסטי. 7. יעודו של תא שטח 602 ישונה מכביש לשצ"פ. הכביש יבוטל ויפורק ויהפוך לחלק מהשצפ המרכזי. 8. בהתאם לסימון של מתקן הנדסי כמוראה בתשריט, תותר הקמת מתקנים הנדסיים (כדוגמת תחנת טרנספורמציה) המתקנים ההנדסיים יתוכננו כחלק מהשצ"פים. גודל המתקן ההנדסי יהיה עד 50 מ"ר. 9. במידה ויתוכננו נטיעות בתחום קו הבניין למסילת הרכבת - נדרש תיאום תכנון נטיעות מול רכבת ישראל בכפוף למסמך "הנחיות תכנוניות לעצים ולצמחייה בתחום רצועת רכבת ישראל".	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. יתר השימושים כמפורט בייעוד דרך מוצעת.	
הוראות	4.4.2
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. ישמשו למיסעות, חניות, מדרכות, שבילי אופניים וכיו"ב ויטופלו לפי חתכים המפורטים בנספח התנועה של התכנית. ג. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה. ד. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות. ה. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.5	דרך מוצעת
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יינטעו עצי צל רבים . נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'. 3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ'. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 4. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל המצויה והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. 6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.



תכנון זמין
הדפסה 42

4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חניה ציבורית, מעבר תשתיות
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
הדפסה 42

4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	בתא שטח 201 המשמש לבניית בניין מגורים יותר שימוש של מסחר, תעסוקה ומשרדים בקומת הקרקע. תישמר ההפרדה בין שימוש המגורים לשימוש התעסוקה. המסחר כולל את כל סוגי המסחר הקמעוני והשירותים האישיים, מעל קומת המסחר והתעסוקה יוקמו שני בנייני מגורים עלי"פ נספח בינוי. בתא השטח 201 מסומנת זיקת הנאה, בשלב היתר בניה ניתן יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית לשנות את מיקום זכות המעבר ובלבד שתמוקם בתחום המגרש.
4.7.2	הוראות



תכנון זמין
הדפסה 42

א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם למפורט בנספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי יהיה מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין, מספר הקומות ומיקום הבנין במגרש (הפניית השטחים המסחריים לכיוון הרחובות הראשיים והפניית השטחים הפתוחים לעורף). מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון הרחובות הראשיים. 3. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 5.0 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. 4. כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי יוכר כזיקת הנאה למעבר רגלי, שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבורי להולכי רגל בכל עת ובכל תנאי. הגישה לשטח זה תהיה ישירות מהרחוב הצמוד לחזית המסחרית. 5. חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים קשיחים בהתאם לתכניות פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי ובאישור מהנדס העיר.
---	--

4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
ב	6. לא יותרו מתקנים אלקטרו-מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"י מסתור ושעיצובם תואם את עיצוב המבנה. 7. יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"י דרישות מהנדס העיר. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. 8. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, אלא חשופים ע"י עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים. 9. לובי כניסה לבניין המגורים ישמש לרווחת הדיירים ויכיל שימושים משותפים כגון חדרי עגלות, מחסנים וכיו"ב. 10. בקומת הקרקע יופרד חדר האשפה למסחר, מחדר האשפה של דיירי הבנין.
ב	מרתפים 1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 3. חלל המרתף יימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. 4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1.0 מטר לצרכי גינון. 5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל המרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי חילופי שיבוצעו כל הפעולות הנדרשות לשימור ולתחזוקת עצים.
ג	חניה 1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. מונה הדפסה 42 2. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים. 3. הוראות נוספות לנושא חניה, ראה סעיף 6.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



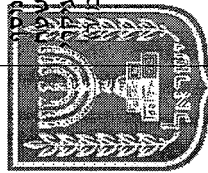
תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

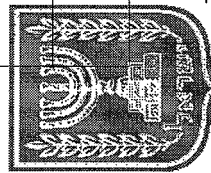
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרחפות- בית לשם העיר (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מרחב שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	תאי שטח	יעוד				
	קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת			
												עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
1632	10	6	6	6	18	64	136	50	30770	10880	4760	15130	5541	101		מגורים ד'					
1632	10	6	6	6	20	71	136	50	30770	10880	4760	15130	5636	102		מגורים ד'					
1632	10	6	6	10	20	71	136	50	30770	10880	4760	15130	5717	103		מגורים ד'					
912	10	6	6	6	20	71	76	50	17195	6080		8455	2816	104		מגורים ד'					
1632	10	20	6	8	20	71	136	50	30770	10880	4760	15130	6192	105		מגורים ד'					
1632	10	20	8	8	20	71	136	50	30770	10880	4760	15130	6266	106		מגורים ד'					
1632	10	20	8	15	20	71	136	50	30770	10880	4760	15130	6985	107		מגורים ד'					
1392	(3) 10	6	6	10	(2)	(2)	116	80	26245	9280	4060	(1) 12905	5211	201	מגורים	מגורים					
	(3) 10	6	6	10	(2)	(2)		80	5000		1250	3750	5211	201	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה					
	5	5	5	5	4	16.5		50	18640	5325	3320	9995	6735	401		מבנים ומוסדות					
	5	5	5	5	4	16.5		50	11845	3750	2400	7100	4298	402		מבנים ומוסדות					
	5	10	5	5	4	16.5		50	19350	5530	3460	10360	6733	403		מבנים ומוסדות					



תכנון זמין

מונה הדפסה 42



תכנון זמין

מונה הדפסה 42

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

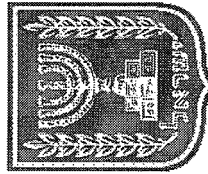
הערה ברמת הטבלה:

1. בתאי שטח: 101-107 המיועדים למגורים ד', מוגדרת חזית מיוחדת ומשמעותה תכנון קירוי מלווה רחוב בקו בנין של 5 מטר, זאת על מנת לייצר דופן רחוב רציף גם במגרשים המיועדים למגורים בהם קו הבנין יהיו 15 מטר.
2. כל המגרשים למגורים, מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור כוללים 2 קומות חנייה תת-קרקעיות.
3. תמהיל: 25% מכלל יחיד בבנין יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.
4. גובה המבנים ומספר הקומות בתא 201 יהיו מחייב וכל סטייה מהגובה המותר ראו ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת מתכנית ותחייב תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון

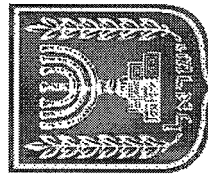
ובנייה.

הערות לטבלת זכויות הוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יתאפשר נייד זכויות ממגורים לתעסוקה בשטח של עד 30% מזכויות הבנייה למגורים. במידה ויעשה נייד זכויות ממגורים לתעסוקה תוספת של עד 2 קומות נוספות לשימוש תעסוקה במקום קומות המגורים על אף האמור בהערות (2),(3)..
- (2) גובהו של המבנה המערבי יהיה 45 מטר (קומה מסחרית + 14 קומות מגורים) וגובהו של המבנה המזרחי יהיה 48 מטר (קומה מסחרית + 15 קומות מגורים) על"פ נספח בינוי.
- (3) מסחר בקו בנין 5 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

- יערך נספח בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 לאישור ועדה מקומית כפי שכתוב בסעיף 6.2 (להלן תכנית הפיתוח) אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
- הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.
 - הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.
 - יש לשלב תאורה במבנים מעל 10 קומות.
 - הנחיות לעיצוב הרחוב: יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצי"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.
 - הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חנייה מעל פני הקרקע.
 - הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו וולטאים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.
 - הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.
 - הנחיות לתאורת מבנים.
 - מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.
 - תכנון השטחים פתוחים.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של בניין בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתכונת אחידה בשילוט ע"י הרשות המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו.
- לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, שיניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.
- מתקני תליית כבסים:

 - מתקני תליית כבסים יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.
 - אספקת גז - ע"י צוברים טמונים בקרקע. לא תותר התקנת בלוני גז שלא בתת קרקע.
 - קולטי שמש על הגג:

 - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתוכנן הגג או המעקה.
 - תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
יג. מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. יד. קירות תומכים וגדרות: 1. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרשים ובין המגרשים לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית. 2. במקרים של קירות תומכים מדורגים לא יעלה גובהו של כל קטע מדורג מעל 1.5 מ' מפני הקרקע והמרחק האנכי ביניהם לא יפחת מ- 1.0 מ' וישמש לשתילת צמחיה. 3. במגרשים פינתיים גובה הגדרות בחזיתות יהיה עד 60 ס"מ בלבד על מנת לשמור על שדה ראייה בצומת. גדר עד לגובה כולל של 150 ס"מ תאושר רק לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט במגרשים הפינתיים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
א. פיתוח הקירות התומכים את תאי השטח והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו על פי פרטי חומרי גמר אחידים. יותר שימוש באלמנטים עיצוביים שונים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש. ב. אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אויר. ג. לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליחיד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי חזיתות שלא יפחת מ- 6.0 מטר. ד. יותרו מרפסות מקורות וקונוליות. במרפסת בשטח מעל 10 מ"ר תותר פרגולה מעץ או מתכת כגון זמין מונה הדפסה 42 ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל מבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה, כתנאי לטופס 4. ה. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 4.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו. ו. גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים טכנים עבור קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין ונגישות לאזור הטכני תהיה דרך מדרגה ציבורית נגישה וברת נעילה. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיר הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתיר מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים סוג, חומר או גוון כלשהוא. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אויר גלויים, אלא באישור הועדה המקומית. ז. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר בניה. ח. ברחובות לכיש והפלמ"ח לא תותר הפרדה פיזית בין הרחוב לבין הכניסות למבנים לרבות קירות, גדרות, גדרות חיות או כל מכשול אחר החוסם את המבט בין הכניסה לבניין לרחוב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.4 דרכים וחניות	6.4
א. מקומות החניה לבניי המגורים יהיו בתחום המגרש על הקרקע ובתת הקרקע. ב. מקומות החניה במבני הציבור יהיו בתחום המגרש וע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.	

דרכים וחניות

6.4

ג. בתא שטח 201, יוקם מגדל בשילוב מסחר ותעסוקה ובו תותר חניה תת קרקעית.

ד. חניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

ה. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ומסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

איכות הסביבה

6.5

א. אקוסטיקה:

המיגון האקוסטי לאורך מסילת הרכבת יהיה קיר ומיגון דירתי, כפי שמפורט בנספח האקוסטי המצורף לתכנית. טרם התחלת ביצוע המיגון האקוסטי לאורך מסילת הרכבת יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. הדו"ח יכלול מאפייני תנועת הרכבות לפחות לשנת 2030.

תוגש חו"ד אקוסטית לבניינים ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש למגרשים גובלים - לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית (מבני ציבור ומגורים). תא שטח 606, הינו שצ"פ המפריד בין הבניינים למסילת הרכבת. שצ"פ זה מיועד להפרדה אקוסטית בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה.

הקמת הקיר האקוסטי תבוצע יחד עם הקמת שכונת האיצטדיון.

את פרטי הקיר האקוסטי נדרש לתאם מול הגורמים הרלוונטים ברכבת ישראל. הקיר יתוכן כבולע רעש בתקן A3 בצידו הפונה למסילה או בהתאם לתקן הקיים.

מיגון אקוסטי דירתי יתבצע בשילוב עם הקמת המחסום האקוסטי והוא יכלול המרכיבים הבאים בהתאם לדו"ח האקוסטי:

1. במוסדות ציבור יותקנו חלונות עם שמשות ביטחון 4+5 מ"מ
2. בחדרי השינה בבתי המגורים יותקנו חלונות עם שמשות ביטחון 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-8-5 מ"מ.
3. לא ייבנו חלונות כיס.

ב. פסולת:

אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

ג. מקורות פליטה:

בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.

ד. עבודות עפר:

היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית. התחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט - 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).

ה. פינוי אסבסט:

יש להציג אומדני האסבסט הקיים בתחם התכנית ולהציג הסכם התקשרות מול קבלן מורשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

איכות הסביבה

6.5

של המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופינוי אסבסט.

ו. איזורר חניונים:

חניונים תת קרקעיים יאזוררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.

ז. טיפול באשפה:

פינוי אשפה יהיה ע"פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאם להוראות ע"פ עקרונות נספח הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה לרבות מכולות לאצירת אשפה מונה הדפסה 42 תכנון זמין

ופסולת, לרבות חומר למחזור יהיו לפי פרטים אחרים ובתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.

פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור וייעודים אחרים.

שטחים להעמדת מיכלי מחזור שכונתיים בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

במקומות אלה ניתן יהיה להעמיד מיכלי אצירה לזרמי הפסולת השונים: נייר, קרטונים, בקבוקי ומוצרי פלסטיק, ניילונים, זכוכית, מתכת, קלקר, אורגאנית, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.

ביוב:

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. פתרון הביוב לתכנית הינו חיבור למערכת ההולכה המאספת העירונית המעבירה את שפכי העיר לפתרון הקצה במט"ש חיפה.

בניה ירוקה

6.6

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויי ותיקוניו ובהתאם להחלטת הועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.

הקמת מבני המגורים ומבני הציבור תהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם לגרסתו העדכנית.

חשמל

6.7

א. 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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאי על עמודי חשמל.

מיקום תחנת השנאה/חשמל יתואם עם איגוד ערים לסביבה מפרץ חיפה.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו האנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לחלק הבולט ביותר של המבנה:

חשמל

6.7

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. מונה הדפסה 42

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

תובטח גישה מלאה לחברת חשמל למתקני חשמל הנמצאים בשטח מבני מגורים ומבני ציבור.

ניהול מי נגר

6.8

- א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
 1. מגרשים לבניה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בנין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע.
 3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים.
- ב. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ניהול מי נגר

6.8

- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
6. השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו למערכת עירונית תת קרקעית בלא שפיכת נגר למערכת הניקוז של רצועת מקרקעי הרכבת.

שמירה על עצים בוגרים

6.9

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. עצים שיעודם העתקה, יועתקו למקומות קבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
- ג. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחויב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום הרשות המקומית.
- ד. ביצוע העבודות כריתה/העתק לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.
- ו. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.
- ז. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא ייזוקו.
- ח. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.
- ט. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

פיקוד העורף

6.10

- א. בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם. תנאי להיתר בנייה - אישור פיקוד העורף.

פיתוח תשתית

6.11

- א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת-קרקעיות.
- ב. קיימות עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השב"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ-1/3 גובהו מעל פני הקרקע.
- ג. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. תכנון זמין מונה הדפסה 42
- אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
- ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור "משרד הבריאות".

רישום שטחים ציבוריים

6.12

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965,

6.12 רישום שטחים ציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמי ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943	6.12
6.13 שרותי כבאות כל הטיפול בנושא בטיחות האש תעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.	6.13
6.14 תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי להיתר בניה הכנת נספח פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1 כפי שיקבע ע"פ מהנדס העיר. ב. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1. ג. במידה ופותרונות התשתית שיוצעו בתכנית הפיתוח יחרגו מהפתרונות המוצעים במסמכי תכנית זו ובכלל זה בנספחיה, יידרש אישור הרשות/המשרד הרלוונטי על פי כל דין לשינוי המוצע. ד. פינוי מתחם האצטדיון. ה. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות. ו. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה. ז. ביצוע קו התחבורות למערכת אספקת המים לאישור מהנדס העיר. ח. תנאי להיתר בניה לשימושים המסחריים יהיה אישור איגוד ערים. ט. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשת להיתר. י. תנאי למתן היתר לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, תיאום ואישור "חברת מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. יא. תנאי להיתר בניה יהיה התחלת עבודות בפועל להקמת/שדרוג תחנת השאיבה ספיר שיאושרו ע"י משרד הבריאות. יב. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט על פי המפורט בסעיף האקוסטיקה ואישור היתר בניה לקיר אקוסטי. יג. תנאי לתחילת ביצוע עבודות בשטח התכנית יהיה תחילת ביצוע הקיר האקוסטי. יד. תנאי להיתר בניה עבור מבני מגורים ומוסדות ציבור הנדרשים למיגון אקוסטי על פי הנספח יהיה גמר ביצוע הקיר האקוסטי. טו. בקשה למתן היתר בניה למבני מגורים ומוסדות ציבור תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי הרעש הצפויים במבנה על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס-2002 על עדכוניהן מעת לעת, הדו"ח יקבע את אמצעי המיגון הנדרשים. במידה וטרם אושרו היתרי בניה לשורת המגרשים הנמצאת בחזית המזרחית (הקרובה למסילת הרכבת ו/או בהתאם להתקדמות הפיתוח בתאי השטח אשר חוצצים בין מקורות הרעש לשורות המבנים המערביים ולאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה. הדוח יקבע את אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים ויוגש לאישור איגוד ערים חיפה. טז. תנאי לאיכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי	6.14



תכנון זמין
הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	המיוגון הנדרשים לפי הדוח האקוסטי הותקנו בפועל.

6.15	חומרי הפירה ומילוי
	לתכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי הפירה, כולל אומדן היקף חומרי הפירה, הצגת שלב ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.16	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. פיתוח שטחים לצרכי ציבור : שטחי הציבור הפתוחים והמבונים יפותחו במקביל להוצאת היתרי הבניה למגורים ובהתאם לקצב אכלוס יח"ד. ב. פיתוח תשתיות : ביצוע מערכות התשתית הכוללות דרכים, מערכות המים והביוב, החשמל, התאורה והתקשורת, תבוצענה בשלבים, במקביל ובהתאם להקמת הבניינים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

	זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 42 וגרסת תשריט מס' 36

של תכנית מס' 352-0292433 אשר שמה הוא קריית ים - מתחם האצטדיון

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש
רשות מקרקעי ישראל	משרד ממשלתי	6.8.17	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	גבי ויסמן	התוכנית
רשות מקרקעי ישראל ח.פ. 500101761	ויקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה	מנהל מרחב עסקי חיפה	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
רשות מקרקעי ישראל	משרד ממשלתי	6.8.17	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	גבי ויסמן	
רשות מקרקעי ישראל ח.פ. 500101761	ויקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה	מנהל מרחב עסקי חיפה	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין
רשות מקרקעי ישראל	משרד ממשלתי	6.8.17	
שם ומספר תאגיד:	חתימה:	גבי ויסמן	בקרע
רשות מקרקעי ישראל ח.פ. 500101761	ויקטור פילרסקי מתכנן מרחב עסקי חיפה	מנהל מרחב עסקי חיפה	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חיינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 6.8.17
רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

¹ הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ו/או לתוקף.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1: הצהרת מודד התכנית¹ **תנאי סף להגשת תכנית**

מספר התוכנית: 352-0292433

1. המדידה המקורית²

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 **מדידת המפה הטופוגרפית** המהונה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט³, נערכה על ידי ביום: 16.6.2016 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 **רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:**

☒ 1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנקי"ל⁴. למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחררו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.⁶

☐ 1.2.2 בשטחים לא מוסדרים⁷, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר.⁸
פרט: _____

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת –

☐ בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרי שקבעתי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1.⁹

13.2.2017
תאריך

481
מספר רשיון

1636
שם המודד/ת

2. עדכניות המדידה¹⁰

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצגת לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16.6.2016 בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

13.2.2017
תאריך

481
מספר רשיון

1636
שם המודד/ת

¹ לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבא"ת, בכתובת <http://www.moin.gov.il>

² סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המחווה רקע לתוכנית.

בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1: תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.

³ הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"י המתווה.

⁴ שיטה גרפית - קליטה גרפית ממפות גוש רישום ותצ"ר. בנק"ל - בסיס הנתונים הקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.

⁵ בתכנית הוראתית יוצג רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תיחדש חתימה ע"י התשריט.

⁶ תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנה, אישור ושימוש בתתיג והנחייה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.

⁷ בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.

⁸ כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) - על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

⁹ במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצחיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.

¹⁰ סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות לנפח הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטרי.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 352-0292433

(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם ד"ר יולי קלר ת.ז. 16505604 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום אקוסטיקה שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
דוח אקוסטי	24.07.2017	10:53
דוח אקוסטי – תכנית וחתך	24.07.2017	10:53

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

ד"ר יולי קלר
ת.ז. 16505604
טל: 052-5085055

24/07/2017

תאריך

חתימה

ד"ר יולי קלר

שם העורך

מספר התכנית: 352-0292433

גרסת תשריט: 36

גרסת הוראות: 42

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם מאיר בוכמן ת.ז. 9598550 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

3.8.2017

תאריך

מאיר בוכמן אחראי טכני

חתימה

מאיר בוכמן

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 352-0292433

גרסת תשריט: 36

גרסת הוראות: 42

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם אילן הוקמן ת.ז. 03684044 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

3.8.2017

תאריך

אילן הוקמן
אדוואט אגילת הוקמן
מס' רישוי: 20578054
מס' נייד: 052-8767993

אילן הוקמן

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 352-0292433

(להלן - "התכנית")

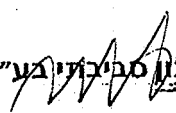
אני החתום מטה שם אמיר בלום ת.ז. 055098651 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 40289 או לחלופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
נספח סביבה ונוף	27.7.2017	9:01
נספח שמירה על עצים בוגרים	20.3.2017	8:29

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

30.7.2017


מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ

אמיר בלום

תאריך

חתימה

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף. הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 352-0292433

(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם ד"ר יואל ת.ז. 89814255 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום א"מ ו"ל ויש בידי תעודה מטעם השכלה תל אביב (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 44294 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
נספח ביוב- פתרון קצה	28.2.2017	10:07
נספח מים ביוב - תכנית	19.3.2017	13:59
נספח תשתיות-מים ביוב	28.2.2017	9:47

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.
ד"ר יואל ז 26/3/17
שם העורך חתימה תאריך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית¹

מספר התכנית: 352-0292433

(להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם יורק אלמגור מס' 017310325 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום הנצחה אלקטרונית ויש בידי תעודה מטעם היחידה לרישום ורישוי מנהל רישום ואמצעים משרד הפנים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 113235.
3. הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
נספח שימור ניקוז נגר עילי	26.3.2017	11:48
נספח ניקוז	19.3.2017	12:37
נספח תנועה- חתך אורך ציר 1	19.3.2017	12:35
נספח תנועה- חתך אורך ציר 2,3,4	19.3.2017	12:35
נספח תנועה- חתכים	19.3.2017	12:34
נספח תנועה-תכנית	27.07.2017	8:53

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

27.7.17

תאריך

[חתימה]

חתימה

יורק אלמגור

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.