

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0743757

מתחם העיריה, קריית ים

חיפה

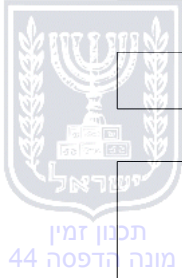
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

17/01/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית, במרכז רצועת המע"ר של קריית ים, משתלבת במגמת ציפוף הרקמה הבנויה של מרכז העיר, תוך שימור שטח ציבורי משמעותי בדמות כיכר עירונית גדולה לצד מבנה לשימור, יצירת עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה וכן הפרשה לצרכי ציבור.

התכנית מציעה שינוי יעוד מ"אזור לבניין ציבורי" לפי תכנית מאושרת ק/194 ליעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית לכיוון הכיכר העירונית ורח' משה שרת. המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, בהם מבנה העירייה הישן לצורך הקמת מגדלי מגורים ע"ג קומה מסחרית, וקומת משרדים - גובה כ-105 מטר, 250 יח"ד. בנוסף, התכנית כוללת שימושים ציבוריים בשילוב עם מבנה המגורים. מבנה הספרייה נקבע כמבנה לשימור, תוך הגדרת ההנחיות לשימורו בפועל ולייעודו לשימושים ציבוריים, מסחר ומלונאות. הקמת כיכר עירונית וקביעת הפסל לשימור/העתקה.

התשריט והבינוי המוצעים, מגדירים כיכר עירונית, ציר מסחרי מזרח - מערב, וציר הליכה צפון דרום, בעזרת זיקות הנאה.

התכנית משמרת את מרבית העצים הבוגרים בהיקף המתחם ובסביבת המבנה לשימור.

תחת הכיכר העירונית מתוכנן חניון, המיועד גם למגורים והתכנית כוללת הנחיות לרישום תלת ממדי לעניין זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם העיריה, קריית ים

מספר התכנית 352-0743757

1.2 שטח התכנית 14.825 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת 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	קריות
קואורדינאטה X	206522
קואורדינאטה Y	749911

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר קרית ים, בפינת הרחובות נמיר מרדכי, יצחק בן צבי ומשה שרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	שד בן צבי	14	
קרית ים	שד בן צבי	15	
קרית ים	שד בן צבי	17	
קרית ים	שד בן צבי	13	
קרית ים	שד בן צבי	19	
קרית ים	שרת משה	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1510	1511, 1519, 2385, 2387-2388, 2413

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/194	א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/130
15/06/1972	1818	1829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/194 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/194
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ח ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 ח
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034

הערה לטבלה:

2/44/6 - סוג יחס: שינוי. הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/44/6 ממשיכות לחול.



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				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		101	23/12/2021	מאיר אפשטיין	16: 00 23/12/2021	תיק תיעוד מקדים	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	32	23/12/2021	רון לשם	15: 58 23/12/2021	חוות דעת אקלימית	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	02/11/2021	דוד ילוז	15: 57 14/11/2021	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/03/2020	גיא מילוסלבסקי	14: 21 23/12/2021	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/12/2021	גיא מילוסלבסקי	18: 21 03/01/2022	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	21/12/2021	טל ביניהו	15: 42 23/12/2021	סקר עצים-תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	13	21/12/2021	טל ביניהו	18: 55 03/01/2022	סקר עצים-חוברת	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	04/01/2022	זוהר אלטמן	11: 28 04/01/2022	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	12/12/2021	ניקולאי אמברצימיאן	15: 49 23/12/2021	נספח תנועה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/12/2021	ניקולאי אמברצימיאן	15: 50 23/12/2021	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	12/12/2021	ניקולאי אמברצימיאן	15: 49 23/12/2021	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	3	30/08/2021	גיא מילוסלבסקי	15: 53 23/12/2021	פרוגרמה	לא
בינוי	רקע	1: 1	17	23/12/2021	גיא מילוסלבסקי	15: 51 23/12/2021	נספח השתלבות	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	9	23/12/2021	דוד ילוז	15: 52 23/12/2021	פרשה טכנית-מים וביוב	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938		viktorp@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938		viktorp@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	04-3730313		itay.d@milosarc.co.il
	יועץ נופי	זוהר אלטמן		אלף בית אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408		architecture.altman@gmail.com
מהנדס	יועץ	ניקולאי אמברצימיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזמה	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שימור	יועץ	מאיר אפשטיין		מאיר אפשטיין מעצב פנים	פרדסיה	(1)				meire1@014.net.il
אגרונום	יועץ	טל ביניהו			ראש פינה	(2)		04-6020604		office@middleot.co.il
מודד	מודד	כאמל חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(3)		04-8395202		halabi@halabil.co.il
תשתיות	יועץ	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
אכות הסביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(4)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שימור	יועץ	הדס ריקס	3444429	הדס ריקס	רמת גן	מצדה	16			hadas@rixarc.com

(1) כתובת: ת.ד. 1503.

(2) כתובת: ת.ד. 250 ראש פינה 12000.

(3) כתובת: 1.

(4) כתובת: ת.ד. 3694, ירושלים.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 44



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 מתחם מגורים הכולל מגדלי מגורים מעל קומה מסחרית וקומת משרדים ומבני ציבור. בנוסף, התכנית קובעת לשימור את מבנה הספרייה ומגדירה את הכיכר העירונית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור לבניין ציבורי" ליעוד עירוני מעורב וליעוד כיכר עירונית.
2. קביעת השימושים והתכליות המותרות בכל ייעוד קרקע ותאי שטח.
3. קביעת הוראות וזכויות הבניה לייעודי הקרקע השונים.
4. קביעת סה"כ יח"ד רגילות וסה"כ יח"ד קטנות בתכנית.
4. קביעת מבנה הספרייה לשימור וקביעת הוראות שימור. קביעת הפסל לשחזור/העתקה.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A, 100B
ככר עירונית	300
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	ככר עירונית	300
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	100B
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	100A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	300
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	100A, 100B
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100A, 100B
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100A
חניה	ככר עירונית	300
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	ככר עירונית	300
להריסה	עירוני מעורב	100A
מבנה להריסה	ככר עירונית	300
מבנה להריסה	עירוני מעורב	100A
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	100A, 100B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניין ציבורי	12,247	82.61
דרך מוצעת	41	0.28
דרך ציבורית קיימת	2,537	17.11
סה"כ	14,825	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,607.11	17.43
ככר עירונית	3,675.64	24.57
עירוני מעורב	8,678.95	58.01
סה"כ	14,961.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים המותרים בתא שטח 100A : א. מגורים. ב. משרדים. ג. מסחר. ד. מבנים ומוסדות ציבור : תרבות, פנאי, קהילה, רווחה, משרדי עירייה, חינוך ובריאות. ה. חניה. ו. מיקום השימושים במבנה יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.</p> <p>2. שימושים המותרים בתא שטח 100B (מבנה לשימור) : א. מסחר. ב. מלונאות. ג. מבנים ומוסדות ציבור : תרבות, פנאי, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. ד. לא יותרו במבנה לשימור שימושים למגורים/ דיור מוגן /משרדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מבנה לשימור (תא שטח B100) : א. מבנה הספרייה הקיים הוא לשימור. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה והנחיות שימור כמפורט בפרק 6.3. ב. סטיה מקו בניין בתא שטח 100B תחשב לסטיה ניכרת. ג. רוחב המעבר בין הבינוי החדש בתא שטח 100A למבנה לשימור בתא שטח 100B לא יפחת מ- 22 מטר, בהתאם לקווי הבניין וכמסומן בתשריט מצב מוצע. ד. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>2. מגורים : א. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים, לא מאוכלסים בלבד. ב. חזית חמישית במידה ויותקנו מתקנים על הגג הם ישולבו בעיצוב ותכנון אדריכלי נאות להסתרה מלאה של המתקנים הטכניים על הגג. תכסית הקומה הטכנית תהיה עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. ג. בחזית תא שטח A100 ביעוד עירוני מעורב הפונה לרח' נמיר האזור התפעולי יקורה ויוקמו אלמנטים אקוסטיים כלפי המגורים למניעת מטרדי רעש, אשר יוצגו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח בשלב היתר הבנייה. לחילופין החצר התפעולית תמוקם בתת הקרקע.</p> <p>3.1 מיקום השימושים בעל קרקע תא שטח A100 : א. קומת הקרקע מסחר וחזית מסחרית כמסומן בתשריט. שטחים משותפים נלווים למגורים (כגון מבואה, חדרים טכניים, אחסון משותף), שטחי אחסנה וחדרים טכניים נלווים לשימושים העיקריים. ב. בקומה שמעל קומת הקרקע - יותרו שימושים למשרדים, מבני ציבור. ג. מגורים יותרו בכל הקומות למעט בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p>





4.1	עירוני מעורב
	<p>ד. במקרה של ניווד זכויות ממגורים למשרדים, כאמור בסעיף 5 הערה ה', יתאפשר שימוש למשרדים בקומה ב'.</p> <p>3.2. מיקום השימושים בתת קרקע - תא שטח A100 :</p> <p>א. יותרו חניה, שטחי אחסנה נלווים לשימושים העיקריים, חדרים טכניים, מתקני אשפה. ב. לא תותר הרחבה של קומת מרתף והוספת חניה תת-קרקעית מתחת למבנה לשימור.</p> <p>4. שימוש למלונאות :</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12 /1.</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או גז. ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניון הינו משותף לכלל השימושים. תותר כניסה משותפת אחת לחניון, והפרדה פנימית בין השימושים תבוצע בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. עירוב שימושים בתאי שטח B100 ו-A100 :</p> <p>א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי בשלב ההיתר יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה, וככל הניתן הפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט מצב מוצע כזיקת הנאה למעבר רגלי יישאר פתוח ולא יותר בו קירוי או סגירה.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>1. הכניסה למסחר תהיה במפלס המדרכה הגובלת. 2. יישמר רצף של שטח פתוח בין מפלס הכביש לחזית המסחרית והכניסות לבניינים ללא גדרות ומכשולים. לא תותר הקמת גדר במרווח בין המסחר לקו המגרש. 3. גובה קומת מסחר תהיה לפחות 6 מ' כדי לאפשר גלריה. שטח הגלריה יחושב מסך כל שטחי הבניה למסחר הקבועים בסעיף 5. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות. גלריה תהיה חלקית בשיעור של עד 40% משטח החנות, ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך החנות, והכל בכפוף לעמידה בהנחיות עיצוב ובינוי חזית המסחר. 4. לפחות 50% מהחזית המסחרית תהיה מזוגגת ושקופה.</p>

4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	<p>א. כיכר עירונית ציבורית, פתוחה ומרוצפת, גינון, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>ב. תותר התקנת מתקני החדרה וחלחול של מי נגר עילי בהתאם לצורך.</p> <p>ג. חניון תת קרקעי במגרש שמתחת לכיכר העירונית עבור תאי שטח A100 ו B100.</p>
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>א. הנחיות לרישום וחלוקה בתלת מימד בנוגע לתא שטח 300 ולחניון התת קרקעי כמפורט בסעיף 10.6.6.ב.</p> <p>ב. בתא שטח 300 מסומן פסל לשחזור/העתקה מס' 2. הפסל ישולב בתחום התכנית או יועתק למקום חלופי שיקבע בתאום עם הרשות המקומית. תנאים והנחיות כמפורט בסעיף 6.3.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית קיימת, חניה ציבורית, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, מעבר מערכות תשתית ציבורית.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>המדרכות יאפשרו רצועת הליכה תקנית וחופשיה ממכשולים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



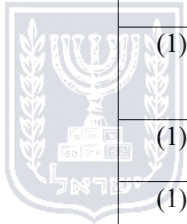
תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	4		105	20.2	250	47250	13000		10500	23750	7287	100A	מגורים	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						4850	1000		350	3500	7287	100A	מסחר	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						4850	1000		350	3500	7287	100A	משרדים	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						600			100	500	7287	100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)	4 (5)	32 (4)			250	57550 (2)	15000		11300	31250	7287	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						1200			200	1000	1391	100B	מסחר	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						600			100	500	1391	100B	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)		(8)	(7)	16		1800 (6)			300	1500	1391	100B	<סך הכל>	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)	4					(9)	4000				3675	300	חניון	ככר עירונית



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
3000	קדמי			
	(1)	100A	מגורים	עירוני מעורב
	(1)	100A	מסחר	עירוני מעורב
	(1)	100A	משרדים	עירוני מעורב
3000	(1)	100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב
	(1)	100B	מסחר	עירוני מעורב
	(1)	100B	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	100B	<סך הכל>	עירוני מעורב
	(1)	300	חניון	ככר עירונית

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:

- 30% מסך יחיד בתכנית יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות התקפות.
- במידת הצורך, יתאפשר ניווד שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל שטחי השירות. לא יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- בתא שטח B100 ניתן יהיה להמיר שטחי בניה (עיקרי ושירות) משימוש מסחר לשימוש מלונאות ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבניה באותו תא שטח.
- תותר הקמת מחסנים דירתיים מעל או מתחת לכניסה הקובעת, עד 6 מ"ר ברוטו לכל יחיד.
- בתא שטח A100 יותר ניווד שטחים עיקריים משימוש מגורים לטובת שטחים עיקריים לשימוש משרדים, בשיעור של עד כ-1000 מ"ר, זאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה ובגובה המבנה.
- בתא שטח A100 מרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-16 מטר.
- מיקום שטחי הציבור יקבע בכפוף לסעיף 4.1.2 א. ניתן יהיה לנייד את שטחי הציבור, חלקם או במלואם, בין תאי השטח A100 ו-B100. ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבניה ובגובה המבנה.
- סטיה מקו בניין בתא שטח 100B תחשב לסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עפ"י מסומן בתשריט.
- לא כולל את שטחי המרפסות.
- א. 60% בעל קרקע. ב. תכסית החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- קומות טכניות לא יבואו במניין סך קומות בבניין.
- קומות מרתף חניה.
- מתוכם כ-1130 מ"ר עבור מבנה לשימור קיים ב- 2 מפלסים.

- (7) א. הגובה המצוין בטבלה הינו גובה מירבי הכולל מעקה גג להסתרת מערכות. ב. במבנה לשימור תותר תוספת של קומה אחת נוספת בלבד על גבי הקיים בכפוף להנחיות סעיף 6.3.
- (8) במבנה לשימור תותר תוספת של קומה אחת נוספת בלבד על גבי הקיים בכפוף להנחיות סעיף 6.3.
- (9) שטחי בניה לצרכי חניה תת קרקעית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי ופיתוח על תא שטח שלם ו/או מתחם שלם ו/או לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 לפחות, על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך, ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> העמדת הבניינים, קביעת מפלסי פני קרקע סופיים בכל תחום התכנית, וכניסה קובעת למגרשי בנייה. פיתוח המדרכה הגובלת ופרטי שפת רחוב מנחים, תוך פרוט חומרים, שערים, כניסות, פילרים, טיפול באשפה, פתרון פריקה וטעינה, שילוט התמצאות וכדומה. מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים, תחנות טרנספורמציה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים. הוראות לגבי חומרי גמר בשטחים ציבוריים, מדרכות וכדומה. הנחיות לפיתוח אזורי נטיעה. הוראות למעברים הציבוריים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה בתאי שטח A100 ו-100B. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם. פירוט השטחים המגוננים כולל נטיעת עצי צל בוגרים. ישולבו בתי גידול מעל תקרת מרתף החנייה באופן שמאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח. הנגישות למגרש ובתוכו, פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה. אוורור החניון התת קרקעי יוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר. יובטח מעבר רצוף ללא מדרגות בין מתחם החניה לגרעינים של המבנים למגורים. בכניסה לכל גרעין מגורים תוסדר מבואה ראויה. תובטח הצללה מספקת לשביעות רצון מהנדס העיר בצורת עצים רחבי צל ו/או הצללה מלאכותית כדוגמת פרגולות וסככות. <p>ב. פיתוח הכיכר העירונית (תא שטח 300): ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח וגינון לכל תא השטח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו עצים, נטיעות, גינון ומתקני הצללה שישימשו את הציבור הרחב, ריהוט רחוב, תאורה, חומרי גמר וכד'.</p> <p>תכנון החניון התת קרקעי שמתחת לכיכר העירונית יתחשב בכך שעומק האדמה מעל גג החניון יאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.</p> <p>ג. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים בכל עת, ללא מגבלה ויפותח ברצף עם המדרכות ושטחי הציבור שלאורכו ו/או בקצותיו. כניסות/יציאות לחניון תת קרקעי לא יפגעו ברציפות המדרכה באזור זיקת הנאה.</p>
6.2	חניה
	<p>החנייה תינתן בתחום המגרש כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> למגורים תקן החניה יהיה 1:1 ליח"ד, 1:0.5 ליח"ד קטנה. תקן החניה עבור שימושים למסחר, משרדים, מבני ציבור ומלונאות יהיה על פי התקן התקף ביום מסירת המידע להיתר. פתרון החנייה לתאי שטח A100 ו-100B יהיה בתחום תא שטח 100A ובחניון התת קרקעי מתחת לכיכר העירונית (תא שטח 300). חניה על קרקעית תשמש לחניית מסחר, חניה תפעולית, אורחים.

	<p>חניה</p>	<p>6.2</p>
	<p>5. בשטחי החנייה התשתית תאפשר התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.</p>	
	<p>שימור</p>	<p>6.3</p>
	<p>בתחום התכנית 3 מבנים קיימים: מבנה הספרייה (01), הפסל(02) ומבנה העירייה (אינו ממוספר).</p> <p>1. מבנה הספרייה (01):</p> <p>א. מבנה הספרייה (01) הוא מבנה לשימור ותיאסר הריסתו.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ולביצוע עבודות במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון (מרס 2008) ועדכונים להן, והנחיות מחלקת השימור או מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור. תיק התיעוד יוכן על ידי בעל מקצוע הבקיא בשימור ויאושר על ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>ג. תנאי לדיון בהיתר בניה בוועדה המקומית יהיה קבלת חוות דעת וועדת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור.</p> <p>ד. הוועדה המקומית, בכפוף לקבלת המלצת וועדת השימור, ובהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר, רשאית להיתר במבנה לשימור את הפעולות הבאות:</p> <p>1. שיקום המבנה באופן בו לא ייפגעו ערכיו.</p> <p>2. פירוק/הסרה של חלקי הבניין שנקבעו כלא מקוריים (תוספות מאוחרות).</p> <p>3. שינויים הנחוצים להמשך תיפקודו של המבנה לאחר ששוכנעה כי אין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>ה. לא תותר פגיעה בחללים הציבוריים של המבנה שזוהו כבעלי ערכיות גבוהה לשימור בהם החצר הפנימית, חלל המבואה ומהלך המדרגות וכן במעטפת הבניין הקיימת.</p> <p>ו. תותר תוספת קומה אחת בלבד על גבי המבנה לשימור בתנאים הבאים:</p> <p>1) גובה הקומה הנוספת לא יעלה על 4.5 מ'. 2) הקומה הנוספת לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים. לא תותר תוספת קומה מעל החצר הפנימית הקיימת למעט קירוי קל המאפשר חדירת אור. 3) סטיה מקו הבניין במבנה לשימור תחשב סטייה ניכרת. 4) תוספת הקומה תתוכנן כך שלא תפגע בפרופורציות החצר הפנימית וחדירת האור אליה.</p> <p>ז. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, תוך מתן לאפשרות תחזוקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור.</p> <p>ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל חישוף, הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>2. פסל (02):</p> <p>א. הפסל (02) הוא לשימור/העתקה ותיאסר הריסתו.</p> <p>ב. תנאי להעתקת הפסל ממקומו יהיה מציאת מיקום חדש להצבתו בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי בהיתר בניה יהיה כי בעת ביצוע עבודת הבנייה וההעתקה יש להגן על הפסל באמצעים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

שימור	6.3
<p>נאותים ולאחסן אותו במקום מוגן, ככל ששידרש, על מנת למנוע פגיעה בו, עד להצבתו מחדש.</p> <p>3. מבנה העירייה:</p> <p>א. תנאי להריסת בניין העירייה (גוש: 10444/חלקה: 1510):</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר להריסת בניין העירייה יהיה הכנת מסמך תיעוד ואישורו על-ידי וועדת השימור המקומית. היקף המסמך ותכולתו (תיק תיעוד) יהיה כמפורט בהנחיות מנהל התכנון (מרץ 2008 ועדכון), ובהתאם להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור. מסמך התיעוד יאושר על-ידי וועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנה.</p> <p>ב. מסמך התיעוד יופקד בארכיון פתוח ונגיש לציבור.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>1.1.4. במקרים של קומות תת קרקעיות:</p> <p>1.1.4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>1.1.4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>1.2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>1.4. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה 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>1.5. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>1.6. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור, העתקה או עקירה יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון</p>	

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- 1.1. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - 1.2. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - 2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - 2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - 2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
 3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



6.6

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתר לבניה לבנייה החדשה בתא שטח A100 יהיה הריסת מבנה העירייה הקיים בכפוף להוראות סעיף 6.3
2. תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 100A יהיה מתן היתר בניה לעבודות השימור במבנה ו/או לתוספת הקומה במבנה לשימור בתא שטח B100, וכמפורט בסעיף 6.3.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתאי שטח A100 ו-B100 המתבסס על פתרון החניה התת קרקעית מתחת לכיכר העירונית (תא שטח 300), יהיה אישור הועדה המקומית לפריסת החניונים העיליים והתת קרקעיים כולל מתחת לכיכר העירונית, הנגישות אליהם ומהם וכן שיוך תכנוני של החניות לתאי שטח A100 ו-B100.
4. תחנת טרנספורמציה - תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים בנושא הצללות, שיערך בהתאם להנחיות העדכניות, ויכלול התייחסות לבינוי בתחום התכנית ובסביבתה ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור (תא שטח B100) יהיה כמפורט בסעיף 6.3.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח ניהול מי נגר מפורט.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
9. תנאי בהיתר בניה בשלוש הקומות הראשונות או בגובה, ככל שיהיה שימוש בזוגית רפלקטיבית, הינו התחייבות להתקנת אמצעים לצמצום התנגשות ציפורים (כגון דפוי UV או גודל חלונות מותאם לתקנים מערביים למניעת התנגשויות של ציפורים).
10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה שיהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה. במגדלי המגורים תתאפשר הפרדת פסולת לשני פירים: אשפה רטובה ואשפה יבשה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות העירוניות התקפות.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים בנושא משטר הרוחות, שיערך בהתאם להנחיות העדכניות, ויכלול בין היתר שימוש בתצורות ובאלמנטי בינוי אשר יבטיחו עמידה בקריטריונים של נוחות ועמידה מלאה בקריטריונים של בטיחות בתחום התכנית וסביבתה, ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.



הריסות ופינויים	6.7
<p>1. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים/גדרות, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p> <p>2. הריסת מבנה העירייה בתא שטח A100 יהיה בכפוף לסעיפים 6.3 (3) ו-6.7.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 189,190, 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתוך המבנים הסחירים יירשמו על שם הרשות המקומית, והרישום יוסדר במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה ע"פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	
חשמל	6.9
<p>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.</p> <p>1.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד- 3 מ'</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי חשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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</p>	

<p>6.9 חשמל</p> <p>חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. 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.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. הוראות לרישום וחלוקה כללי: 1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה (תצ"ר) בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.</p> <p>ב. הוראות לרישום וחלוקה בתלת ממד: 1. יתאפשר רישום הבית המשותף באופן שיכלול את כל שטח התכנית, למעט דרכים והכיכר העירונית במפלס הקרקע. 2. לכל המאוחר בתום ביצוע הבניה לפי תכנית זו, תתבצע חלוקה באמצעות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר) שתאושר לפי פרק ד' לחוק התו"ב 1965, לצורך חלוקה בתא שטח 300 ב"ן הכיכר העירונית במפלס הקרקע לבין החניה התת קרקעית. אין באמור כדי למנוע את רישום המגרשים שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית. 3. המקרקעין שנקבעו כמקרקעי ציבור בתכנית זו לא ירשמו כמקרקעי יעוד אלא כמקרקעי ציבור.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 סקר סייסמי</p> <p>1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בניה וביסוס על ידי מהנדס בעלי רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר. 2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בגיליון התיקון העדכני של ת"י 413, וכן בדיקת התנזלות. על פי ממצאי הסקרים יוטמעו בתכנית הנחיות ביסוס ובניה. ממצאי הסקר יהוו חלק ממסמכי ההיתר. 3. עבור התכניות המפורטות יקבע מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובניה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כהגדרתו בת"י 413. 4. קביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קל חדשים יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית לתחום הרצועה לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים, כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה, לרבות הגבלות בנייה בגין גובה המישור האופקי והמישור הקוני.</p>	<p>6.12</p>



<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>2. חריגה או שינוי מגובה הבניה המותר בתכנית זו כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. בשלב המידע הנדרש להיתר יתקבלו הנחיות לעמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן ישראל מס' 5139.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראל מס' 5139.</p> <p>5. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים הינו העברת תרשים עדות (MADE AS) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>6. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה ימי עבודה טרם אכלוס המבנים בהתאם להנחיות המופיעות באתר רת"א למועד העברת התרשים.</p> <p>7. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.</p> <p>8. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא מאוחר מיום אכלוס המבנים, בהתאם להנחיות המופיעות באתר רת"א למועד העברת התרשים.</p> <p>9. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>10. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, עפ"י הנחיות מע"הב"ט.</p> <p>11. כל עליה עתידית בגובה מהמוצע בתכנית יחייב תיאום עם משרד הביטחון.</p>	
<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p>1. כללי:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון), תשתיות ביוב, מיס, ניקוז וכו' תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>2. צנרת ומתקנים טכניים:</p> <p>2.1. לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת ומערכות יוסתרו.</p> <p>2.2. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>3. מיכלי גז ודלק:</p> <p>יותר ציבורי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>4. דודים:</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>5. ביוב:</p> <p>התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>6. מיס:</p>	



6.13

תשתיות

- 6.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.
- 6.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.
7. פסולת:
הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44