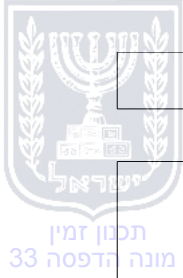


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0559856

התחדשות עירונית מתחם אג"ש - קרית ים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריות  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

בחודש דצמבר 2016 התקבלה החלטת ממשלה המכריזה על מתחם אג"ש כמתחם להתחדשות עירונית. בהמשך להכרזה זו מובילות עיריית קרית ים ומשרד הבינוי והשיכון את התכנית הנוכחית להתחדשות עירונית למתחם.

תכנית המתאר של העיר מגדירה אזורים רבים בעיר כמתחמי התערבות להתחדשות עירונית. מתחם מס' 5 מוגדר בתכנית המתאר של קרית ים כמתחם שכזה ושכונת אג"ש מהווה חלק מרכזי מהמתחם. התכנית מציעה הוראות עבור מתחם מס' 6, אשר מוגדר בתכנית המתאר של קרית ים כמתחם עבור קמפוס עירוני.

תכנית זו מציעה התחדשות עירונית בשכונת אג"ש, הסמוכה לרחוב צה"ל ולשדרות יוספטל, אזור מרכזי בקריית ים. מוצעת הריסה של 244 יח"ד והקמת 1538 יח"ד במקומן ועיבוי ב שלושה מגרשים נוספים, כך שסה"כ במתחם מוצעות 1579 יח"ד. 20% מסה"כ יח"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות. צפיפות ממוצעת של כ-23 יח"ד/ד'.

התכנית מקצה שטחים לצרכי ציבור, שצ"פים ואב"צים, לרבות חובת הקמת מבני ציבור בקומות הקרקע של בנייני המגורים - עירוב שימושים שינצל את משאב הקרקע בצורה מיטבית. התכנית גם מגדירה בנייה ופיתוח של מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים לאוכלוסייה הותיקה והחדשה כאחד.

מערכת הדרכים בתכנית נצמדת ככל הניתן לרשת הדרכים הקיימת, תוך שינוי חתכי הרחובות והרחבה והתוויית דרכים חדשות, בדגש על תנועת הולכי רגל ורצועות מגוננות לאורך דופן המגרשים, על מנת לשפר ולעודד את חווית הולך הרגל ורוכבי האופניים.

השכונה נהנית מקרבה לים ומקרבה לפארק עירוני גדול אשר הותווה בתכנית המתאר וחלקו כלול בתכנית זו. רחוב להמן מוצע כרחוב מרכזי בשכונה החדשה, עם חזית מסחרית ומרחב ציבורי רחב ידיים ומוצע לפתוח את הרחוב לים ע"י המשכו מערבה עד לשד' ספיר בעזרת שצ"פ ממערב לרח' יוספטל.

בתכנית מוגדרת חלוקה ל-6 מתחמי פינוי ובינוי בלתי תלויים זה בזה, באופן שיאפשר לבעלי הדירות לממש את התכנית בתלות קטנה יחסית בתושבים אחרים. תוך יצירת מכפיל של 5.9 ביחס למצב הקיים. התכנית הוגשה כתכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימת כל הבעלים על תשריט איחוד וחלוקה, ע"פ המתחמים המסומנים בתשריט חלוקה ורישום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית מתחם אג"ש - קרית ים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	352-0559856	
	185.075 דונם	1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לי"ר	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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	206650
קואורדינאטה Y	750420

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באזור מרכזי של העיר קריית ים, בין הרחובות צה"ל בדרום, רח' הנרייטה סולד במזרח, רח' פנחס ספיר במערב, ופארק סאלד בצפון. התכנית כוללת חלק ממתחם 6 ומקטע מערבי של מתחם 5, על פי תכנית המתאר לעיר.

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

קרית ים - חלק ממתחם הרשות: קרית ים

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	אפרים	4	
קרית ים	אפרים	1	
קרית ים	אשר	9	
קרית ים	אשר	א1	
קרית ים	אשר	א5	
קרית ים	אשר	1	
קרית ים	אשר	7	
קרית ים	אשר	א13	
קרית ים	בנימין	3	
קרית ים	בנימין	5	
קרית ים	בנימין	6	
קרית ים	גד	5	
קרית ים	גד	א5	
קרית ים	דן	4	
קרית ים	דן	א4	
קרית ים	זבולון	8	
קרית ים	זבולון	12	
קרית ים	זבולון	14	
קרית ים	זבולון	6	
קרית ים	זבולון	10	
קרית ים	יהודה	7	
קרית ים	יהודה	א15	
קרית ים	יהודה	א13	
קרית ים	יהודה	א20	
קרית ים	יהודה	20	
קרית ים	יהודה	14	

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	יהודה	קרית ים
	12	יהודה	קרית ים
	14א	יהודה	קרית ים
	3	יהודה	קרית ים
	3	יוסף	קרית ים
	1	יוסף	קרית ים
	5	יוסף	קרית ים
	6	יוסף	קרית ים
	24	להמן הרברט	קרית ים
	26	להמן הרברט	קרית ים
	23א	להמן הרברט	קרית ים
	14	להמן הרברט	קרית ים
	28	להמן הרברט	קרית ים
	22	להמן הרברט	קרית ים
	25א	להמן הרברט	קרית ים
	2	מנשה	קרית ים
		נפתלי	קרית ים
	5	ראובן	קרית ים
	7	ראובן	קרית ים
	9	ראובן	קרית ים
	8ב	שמעון	קרית ים
	8	שמעון	קרית ים
	8א	שמעון	קרית ים
	5	שפרינצק	קרית ים
	7	שפרינצק	קרית ים

אג"ש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1597, 1678, 1695, 1804, 1820, 1850, 1858, 1901, 1980, 2491, 2505, 2512	1325-1327, 1645, 1698-1702, 1715-1719, 1721, 1774, 1802, 1825, 1828-1830, 1851-1853, 1859-1860, 1862, 2449-2470, 2474-2481, 2484-2490, 2492, 2494-2504, 2506-2511	חלק	מוסדר	10444

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 33



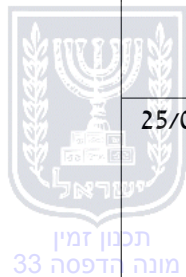
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

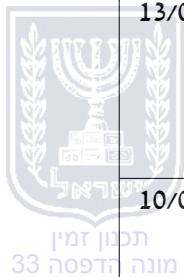
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/15. הוראות תכנית תמא/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/15
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/29. הוראות תכנית תמא/29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/29
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
25/09/1969	48	1554	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/178 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/178
13/02/1969	837	1504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/183 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/183
30/11/1987	396	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/304 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/304
05/07/1992	3804	4022	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/304/א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/304/א
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0203034 ממשיכות לחול.	שינוי	352-0203034



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ק/266/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ק/266/א ממשיכות לחול.	4902	4231	13/07/2000
ק/43/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/43/א ממשיכות לחול.	744	973	10/03/1960
2/44/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/44/6 ממשיכות לחול.	0		03/09/1975
2/44/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/44/7 ממשיכות לחול.	0		07/10/1976

הערה לטבלה:

התכנית משנה את תכנית ק/204 אשר אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים 26/05/69.





## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - קומה טיפוסית, קומת קרקע, תת קרקע וחתיכים הנספח מחייב בנושא קווי בניין ומספר קומות.	09: 36 28/07/2019	דורית שפינט	03/07/2019	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 07 10/07/2019	דורית שפינט	15/01/2019	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא		13: 53 24/01/2019	דורית שפינט	24/01/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	רקע סטטוטורי	12: 15 08/07/2019	דורית שפינט	08/07/2019	1	1: 5000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח נוף	16: 16 28/07/2019	דפנה גרינשטיין	30/03/2019		1: 750	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים על גבי תשריט מצב מוצע רשימת עצים בוגרים	11: 42 11/04/2019	יורם וגשל	28/02/2018	13	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 21 22/07/2019	יוסי שטרק	31/03/2019		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	11: 27 04/04/2019	יוסי שטרק	31/03/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - הוראות	13: 14 08/07/2019	דוד ילוז	24/03/2019	13		מנחה	ביוב
לא		12: 37 08/07/2019	דוד ילוז	24/03/2019		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	13: 15 08/07/2019	דוד ילוז	24/03/2019		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - הוראות	15: 21 10/07/2019	דוד ילוז	09/07/2019	10		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	15: 37 08/07/2019	דוד ילוז	24/03/2019		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		11: 15 21/07/2019	עמרי פלדמן	07/07/2019	11		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בדיקת כדאיות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי בהתאם לתקן 21	11: 13 21/07/2019	דותן דרעי	25/03/2018	32		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	חו"ד מיקרואקלימית	10: 51 18/06/2019	גיא באור	16/06/2019	57		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	בחינת השפעות תחבורתיות	16: 41 28/07/2019	יוסי שטרק	15/07/2019	40		רקע	תנועה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		קרית ים	קרית ים	(1)		04-8789740	04-8789744	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' משה שרת 10 קרית ים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		קרית ים	קרית ים	(1)		04-8789740	04-8789744	

(1) כתובת: שד' משה שרת 10.

**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
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gord on-ltd.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	33380	גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	yossi@levysh tark.co.il
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy .co.il
יועץ סביבה	יועץ	גיא באור		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	1533-7503660	guy@ethos- group.co.il
	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי אורן נס בע"מ	חיפה	שד המגינים	25	04-8622223	04-8668865	dotan@dn99. co.il
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (1)		04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il
	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל אגרום	חיבת ציון	(2)				yoram.vaghs hak@gmail.c om
מתכנן ערים	מתכנן	עמרי פלדמן		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789789		omrif@k- yam.co.il

(1) כתובת: רח' הסדנא 3, ת.ד. 2054 פארק תעשייה טירת הכרמל.

(2) כתובת: מושב חבת ציון.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	יח"ד שגודלן לא עולה על 68 מ"ר עיקרי.

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית בשכונת אג"ש והקמת מבני מגורים, מבני ציבור ושצ"פ בהליך של "פינוי-בינוי" ו"עיבוי".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. פינוי בנייני מגורים קיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ע"י "פינוי בינוי" ו"עיבוי" בשלושה מבנים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
3. מערכת דרכים כולל התוית דרכים חדשות והרחבת דרכים, שבילי הולכי רגל ותחבורה ציבורית תוך חיבורים למערכת הדרכים העירונית.
4. קביעת יח"ד קטנות.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. קביעת גבולות מתחמי חלוקה ורישום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	15 - 11
מגורים ג'	7 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	33 - 31
שטח ציבורי פתוח	44 - 41
דרך מאושרת	56 - 51
דרך מוצעת	79 - 61
שביל	91
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	81

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	74
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	81
חזית מסחרית	מגורים	13 - 11
חזית מסחרית	מגורים ג'	7, 5 - 3, 1
להריסה	דרך מאושרת	53
להריסה	דרך מוצעת	75 - 71, 69, 67, 65, 62
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	33, 31
להריסה	מגורים	14
להריסה	מגורים ג'	7 - 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	43, 41
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	81
תחום חוף ים	דרך מאושרת	53, 52

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.13	3,942.7	דיור מיוחד (מוגן)
21.01	38,881.81	דרך מאושרת
25.04	46,334.1	מבנים ומוסדות ציבור
15.55	28,776.74	מגורים ב'
2.25	4,157.7	מגורים ב' מיוחד
6.26	11,579.6	מגורים ג'
0.04	77	מגורים על גבי מסחר
0.57	1,048	מסחר
0.76	1,398.4	שביל

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.41	48,879.7	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>185,075.75</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע




אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.96	23,990.95	דרך מאושרת
7.53	13,942.78	דרך מוצעת
14.44	26,719.09	מבנים ומוסדות ציבור
3.89	7,197.09	מגורים
35.03	64,837.87	מגורים ג'
0.37	684.17	שביל
11.04	20,424.65	שטח ציבורי פתוח
14.74	27,279.15	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>185,075.75</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגרשים 11,12,13  בניי מגורים ושטחים נלווים כולל: חניונים, שירותים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים וחדרי טרנספורמציה.  מסחר: מגוון שימושים עסקיים ושירותים אישיים משרתי קהל עם עדיפות לבתי אוכל, למעט בתי מסחר קמעונאים כגון סופרמרקטים או מינימרקטים</p> <p>ב. מגרשים 14,15  מיועדים למגורים ושטחים נלווים למגורים עתידיים. שטחים אלו יהוו שטחי השלמה למגרשי המגורים ברח' יוספטל בעת פינוי בינוי עתידי, בכפוף אישור התכנית</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>  מגרשים 11,12,13:  שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד באופן בו החזית המסחרית תופנה לרחוב ליהמן ותפותח על פי עקרונות תכנית זו, בהתאם לאמור בסעיף 4.2.2 א.</p> <p>חיזוק מבנים קיימים:  היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.  יאסרו כניסות חדשות לחניון ישירות מרח' להימן.</p>
ב	<p><b>הוראות מתאריות</b>  מגרשים 14, 15</p> <p>א. השטח יפותח כשטח מגוון או כחניה ציבורית פתוחה באופן זמני עד לאישור תכנית מפורטת לטובת התחדשות עירונית של המבנים הקיימים ממערב לשטח זה. תאי השטח יהיו באחריות העירייה וירשמו על שמה.</p> <p>ב. מכוח תכנית זו לא יוצאו היתרי בניה למגרשים אלה למעט לשימושים האמורים בסעיף א לעיל.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת שתוגש למגרשי המגורים ממערב, ישמר קו בניין שלא יפחת מ-10 מ' לכיוון תאי שטח 3 ו-4.</p>
4.2	<b>מגורים ג'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בניי מגורים ושטחים נלווים כולל: חניונים, שירותים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים וחדרי טרנספורמציה.  ב. מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות, בתי כנסת ושימושים נוספים בהתאם לצרכי הרשות ובתאום עם מהנדס העיר  ג. במגרשים 1, 3, 4, 5 ו-7 הפונים לרחוב להמן, יותרו בנוסף לשימושים האמורים בסעיף א לעיל,</p>



	<b>מגורים ג'</b>	<b>4.2</b>
	שימושי מסחר הכוללים מגוון שימושים עסקיים ושירותים אישיים משרתי קהל עם עדיפות לבתי אוכל, למעט בתי מסחר קמעונאים כגון סופרמרקטים או מינימרקטים	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
 <p>תכנון זמין הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מרווחים ופיתוח גבולות המגרש:</p> <p>א. במרווח הקדמי של תאי השטח הפונים לרח' להמן תיבנה קולונדה ברוחב 3 מ' לפחות, עד קו בניין 0.</p> <p>ב. במרווחים הקדמיים שאינם פונים לרחוב להמן תישמר רצועה פנויה ממרתפים, לגינון ולנטיעת עצים בוגרים נותני צל.</p> <p>ג. לא יפותחו משטחי חניות ולא יוקצו גינות פרטיות במרווחים הקדמיים של המגרשים.</p> <p>ד. גדרות:</p> <p>לא יוקמו גדרות בגבול המגרש לכיוון רח' להמן.</p> <p>בגבולות האחרים של המגרשים תותר בניית גדר בנויה שגובהה לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>גדר חיה לא תחושב במניין הגובה הנ"ל.</p> <p>לא תותר בניית מסלעות בחזית המגרש.</p> <p>גדר כלפי שטחים פתוחים משותפים ושבילים תהיה מחוייבת בשילוב עם גדר חיה.</p> <p>ה. חובת גינון:</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יגונן.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יגונן על קרקע טבעית.</p> <p>ו. הצללה - 35% מהשטח הפנוי המשותף של כל מגרש יכללו אלמנטי הצללה.</p> <p>השטח המקורה לא יחושב כשטח בנוי לצורך היתר בניה.</p> <p>ז. במגרשים בהם יבנה מבנה ציבורי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרשים בהם יוקצה מבני ציבור לחינוך, תוקצה חצר /מרפסת צמודה בגודל המתואר בנספח הפרוגרמטי המלווה תכנית זו, או על פי הנחיות הגורם המאשר בעת קבלת היתר בניה.</li> <li>- יותרו חצרות עד גבול המגרש.</li> <li>- גדר החצרות תשולב עם תכנון הגידור של המגרש.</li> <li>- הגדרות יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים לשימוש וייעוד המבנה ויתאימו לנהלים העדכניים של הגורם המאשר.</li> </ul> <p>2. מפלס הכניסה למבנה ופיתוח המגרשים:</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.5 מ' מפני המדרכה הגובלת, למעט בחזיתות המסחריות והוא יקבע בתכנית בינוי כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בינוי".</p> <p>לכל מבנה תובטח גישה מהרחוב הסמוך.</p> <p>הכניסה להולכי רגל תהיה בנפרד מדרך הגישה לכלי רכב.</p> <p>הכניסה לבניינים תשולב עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים.</p> <p>תקרת החניון תתוכנן כך שתתאפשר שתילת עצים בוגרים מעליה, ללא בליטות מעל מפלס המדרכה. זאת בהתאם לגובה הגדר כאמור בסעיף 4.2.2 א ו 1 (ד).</p>	
	<b>זיקת הנאה</b>	<b>ב</b>
	שטחים פתוחים משותפים ושבילים ידוייקו בבקשה להיתר בניה על פי עקרונות נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. בשטחים אלו מוקנת זכות מעבר ברגל לכלל הציבור.	
	א. שטחים פתוחים משותפים יהיו איכותיים ונגישים ויקשרו בין הרחובות כהלשמת מערכת	



4.2	מגורים ג'
	<p>שבילי הולכי רגל ואופניים של השכונה.</p> <p>ב. היקף השטחים פתוחים משותפים בכל מגרש, כמפורט להלן:</p> <p>תא שטח מס' 1 - 1300 מ"ר.</p> <p>תא שטח מס' 2 - 600 מ"ר.</p> <p>תא שטח מס' 4 - 400 מ"ר.</p> <p>תא שטח מס' 5 - 700 מ"ר.</p> <p>תא שטח מס' 6 - 650 מ"ר.</p> <p>תא שטח מס' 7 - 500 מ"ר.</p> <p>בתת הקרקע של שטחים אלו תותר הקמת מרתפי חניה להצמדה ולשימוש דיירי הבניין.</p> <p>ג. שבילים יפותחו ברוחב שלא יקטן מ- 6 מ' ויפותחו בממשקים הבאים:</p> <p>בתא שטח מס' 1 חיבור בין רחוב יהודה לרחוב שפרינצק.</p> <p>בתא שטח מס' 2 חיבור בין רחוב להמן ליהודה בצמוד למגרש 33.</p> <p>בתאי שטח מס' 5 ו 6, חיבור בין רחוב אשר בתא שטח 6 לרחוב להמן ברצף עם השביל שבתא שטח מס' 5.</p>
ג	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. מבנים בגובה עד 10 קומות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תותר בניית דירות גן והצמדת גינות.</li> <li>- המרחק בין מבנים, לא יקטן מ- 10 מ'.</li> <li>- יותר חיבור מבנים מהקומה הרביעית ומעלה בתנאי שהמרחק בין מבנים בקומות שאין בהם חיבור, לא יקטן מ- 8 מ'.</li> </ul> <p>ב. במבנים בגובה מעל 10 קומות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תאסר הצמדת גינות במפלס הקרקע.</li> <li>- המרחק בין מבנים בני 10 עד 20 קומות לא יקטן מ- 16 מ'.</li> <li>- המרחק בין מבנים בגובה מעל 20 קומות לא יקטן מ- 22 מ'.</li> <li>- כתנאי להיתר בניה יוכן דו"ח מיקרואקלימי, בהתאם לאמור בסעיף 6.1 בנושא "תנאים להיתר בניה". בדו"ח יקבעו המבנים בהם יידרש בניוי אליפטי והמבנים בהם תדרש נסיגה מעל הקומות התחתונות.</li> <li>ג. גובה המינימאלי של לובי הכניסה לבניין יהיה 6.2 מ' ברוטו.</li> <li>ד. שטחי ציבור בתחום מגרשים פרטיים</li> </ul> <p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יתאום מול עיריית קריית ים היקף ומיקום הקצאת שטחים הבנויים והחצרות/מרפסות לצרכי ציבור.</p> <p>השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע של המבנים ויתוכנן באופן שיבטיח מניעת מטרדים לדיירי הבניין. ניתן יהיה למקם שטחים אלו גם בקומות עיליות, זאת בכפוף לתכנון מרפסת/חצר עילית הצמודה לשימוש הציבורי.</p> <p>השטח הציבורי ימוקם בסמוך לרחובות, לשבילים ו/או לשטח פתוח הציבורי, עם כניסה נפרדת מהכניסה למגורים.</p> <p>ה. חדרי טרנספורמציה יבנו בתחום קווי הבניין ושולב בפיתוח המגרש או בתת הקרקע</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>בדופן מגרשים 1, 3, 4, 5 ו-7 הפונים לרחוב להמן תחול חובת בנית חזית מסחרית. הוראה זו היא הוראה שסטיה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>שטחי המסחר יתוכננו ויבנו כחלק אינטגרלי ממבני המגורים שמעליהם.</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>שטחי המסחר יותרו במפלס הרחוב בלבד.                      במגרש מס' 4, החזית המסחרית תוצמד לתא שטח 44 בייעוד שצ"פ.                      שטחי פריקה וטעינה יהיו ברחוב, בתיאום עם רשות התמרור או בתיאום עם העירייה ולא יוקצו חצרות משק עבור שטחי המסחר.</p>
ה	<p><b>חניה</b>                      שטח החניה העילית ישולב עם גינון.                      בכל מגרש יותר לבצע לכל היותר 2 פתחי כניסה ויציאה לכלי רכב. במידה ולמגרש יהיה רק פתח אחד, רוחב הפתח לא יעלה על 6 מ'. במידה ולמגרש יהיו 2 פתחי כניסה לרכב, רוחב כל פתח לא יעלה על 3.5 מ'.                      חניות נכים ימוקמו קרוב ככל הניתן לכניסה הנגישה של כל מבנה, בהתאם לאמור בחוק התכנון והבניה ובתקן ישראל י 1918.                      תותר בניית פרגולות או בניה קלה אחרת לצורך קירוי חניות פרטיות, בתנאי שיהוו חלק מהיתר הבניה ויבנו על פי פרטים אחידים בכל המגרש.                      בתת הקרקע ניתן לבנות חניונים משותפים, מחסנים, שטחים טכניים וחדרי טרפו למבנים.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b>                      שימושים עיקריים:                      מבנים לצרכי חינוך, מעונות סטודנטים, מבנים לצרכי דת, תרבות וספורט לרבות בריכות שחיה, מוסדות קהילתיים וספריות, מרפאות, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.                      שימושים משניים:                      קפיטריות, מזוננים ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור, מתקנים והעברת תשתיות ציבוריות ותחנת טרנספורמציה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      - גגות הבניינים יתוכננו כחזית חמישית.                      - עיצוב המבנה וחזיתות הבניין יובאו לאישור מהנדס העיר.                      - תחנת טרנספורמציה תיבנה ככל הניתן בצמוד לדרך.                      מסחר נלווה ישולב במבנה הציבור באופן אשר לא יפגע בתפקוד העיקרי של המבנה.                      המסחר הנלווה ייבנה בד ובד עם מבנה הציבור בחלק היחסי שלו, כמפורט בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      1. במבני ציבור שאינם מוסדות חינוך, תפותח רחבת כניסה לשימוש הציבור ברצף עם המדרכה וללא גידור. רחבה זו תמוקם בדופן הרחוב הסמוך. לא יבנו גדרות שלא לצורך, כך ששטח המגרש יהיה פתוח לציבור.                      2. לפחות 75% מהגדרות לא יהיו אטומות. גדר חיה תיחשב כגדר שאינה אטומה.                      3. לאורך גבול המגרש המגודר, תישמר רצועת גינון ברוחב של 2.5 מ' לפחות מגבול המגרש.                      4. הוראות לתא שטח 32 - יותר קו בניין 0 לכיון הרחוב למבנים קיימים. מבנה חדש ישמור על קו בניין 2.5 מ'</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>5. הוראות לתא שטח 31 בנוסף לאמור לעיל:</p> <p>א. בתכנון המגרש ימוקמו מגרשי הספורט והשטחים הפתוחים של מבני חינוך בממשק עם השטח הציבורי הפתוח שמצפון למגרש, במטרה לאפשר בהם שימוש לאחר שעות הפעילות של מבני החינוך ככל הניתן.</p> <p>ב. במגרש יפותחו שבילי הולכי רגל/אופניים בכיוון כללי צפון-דרום כהמשך רציף למערכת הסמטאות הקיימת מדרום.</p>
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ביעוד זה יחולו השימושים המפורטים ביעוד מבני ציבור וביעוד שטחים ציבורים פתוחים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בנייה</b>
	<p>בהתאם להוראות ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וליעוד "שטחים ציבורים פתוחים" בכל האמור לגבי תאי שטח 41 ו 31.</p> <p>- תתוכנן גישה ישירה ונגישה אל המבנים מהדרכים הגובלות.</p> <p>- ישמר מרחק בין מבנים של 6 מ' לפחות.</p> <p>- תכסיתו המקסימאלית של כל מבנה 800 מ"ר.</p> <p>- בתא שטח זה קיימת אנדרטה לזכר וטרנים. פיתוח השטח יתוכנן תוך התייחסות לאנדרטה ותובטח נגישות מלאה אליה ונצפות.</p> <p>- המגרש יתוכנן תוך בחינה וקביעת אמצעים למיתון הרוחות בהתאם לאמור בסעיף 6.1.1.ג.</p>
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>התחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" ישמר פנוי מכל בניה ונטיעת עצים. זאת על מנת לאפשר את הפיכת השטח לדרך עם השביל הצמוד שתמשיך את רחוב שפרינצק צפונה.</p>
<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>- שימושים עיקריים:</p> <p>גנים ציבוריים, שדרות, מגרשי ספורט ומשחק, מתקנים פתוחים לספורט פנאי ונופש, רחבות, טיילות, שבילי הליכה ואופניים, פרגולות ומצללות.</p> <p>- שימושים משניים:</p> <p>בתאי שטח 41 ו-43: מתקני וקווי תשתית, מתקני איסוף אשפה, שירותים ציבוריים, מתקני שירות ואחזקה.</p> <p>בנוסף, בתא שטח 41: חניה תת קרקעית, מזרקות ובריכות נוי, אזורים/מתקנים להשהיית/איגום/החדרה של מי נגר לפי הנחיות הידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.</p> <p>- בתאי שטח 42 ו-44 תאסר כל בניה.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. הוראות פיתוח לכול תאי השטח ביעוד זה</p> <p>לפחות 85% משטח מתקני המשחק יהיה מוצל. אלמנטי הצללה ייבנו על עמודים ולא תותר בניית קירות בצדדים.</p>

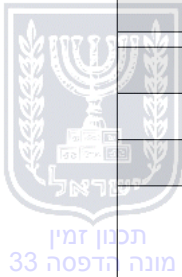


4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>לפחות ב- 10% משטח אזורי הישיבה תתוכנן פרגולה או אלמנט הצללה. שטחי הצללה כגון פרגולות ויריעות בד ייותרו בנוסף לשטח האמור בטבלה 5. לא תותר שפיכת עודפי עפר בשצ"פים.</p> <p>ב. תא שטח 41</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- השימושים המשניים יתוכננו כך שינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי ובשימושים הגובלים.</li> <li>- כל מבנה עזר יהיה משולב בקרקע ובנוף או שייבנה עבורו מבנה הסתרה ייעודי.</li> <li>- מתקני תשתיות חדשים יהיו תת קרקעיים ולא ייצרו אילוצים על השימוש העיקרי.</li> <li>- השטח יתוכנן כך שלא ייפגעו העצים הקיימים ותישמר רחבת כניסה לרחוב הנרייטה סולד.</li> <li>- שביל אופניים רציף יקשר בין רחוב הנרייטה סולד ורחוב יוספטל.</li> <li>- בתא שטח זה קיימת אנדרטה כאתר הנצחה לבני המקום שנפלו במלחמת העצמאות (אתר מס 12 ע"פ תמ"א 29). פיתוח השטח יתוכנן תוך התייחסות לאנדרטה: תובטח נגישות מלאה אליה כולל שבילים נגישים להגעה ונצפות.</li> <li>- חניה:</li> <li>שטח חניה עילית פתוחה לא יעלה על 15% משטח המגרש.</li> <li>חניה תת קרקעית לא תעלה על 30% משטח המגרש.</li> <li>תועדף חניה תת קרקעית מתחת לכיכרות ושטחים מרוצפים.</li> <li>במידה ותיבנה חניה תת קרקעית שלא מתחת לחניה עילית, תתוכנן כך שתאפשר בית גידול מעליה.</li> </ul> <p>ג. תא שטח 43</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יתוכנן כפארק חופי המקשר את רחוב ליהמן בשביל אופניים ושביל הולכי רגל לטיילת החוף. שטחי הבניה ימוקמו בחלקו המזרחי של המגרש.</li> <li>- השימושים המשניים יתוכננו כך שינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי ובשימושים הגובלים.</li> <li>- כל מבנה עזר יהיה משולב בקרקע ובנוף או שייבנה עבורו מבנה הסתרה ייעודי.</li> <li>- מתקני תשתיות חדשים יהיו תת קרקעיים ולא ייצרו אילוצים על השימוש העיקרי.</li> <li>- שטח חניה עילית פתוחה לא יעלה על 15% משטח המגרש.</li> <li>- המגרש יתוכנן תוך בחינה וקביעת אמצעים לשילוב אלמנטי בינוי למיתון הרוחות, בהתאם לאמור בסעיף 6.1.1 ג'.</li> </ul> <p>ד. תא שטח 44 יתוכנן כ"ככר עירונית" בשילוב גינון.</p>
4.6	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, לשדרות עצים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ביצוע הדרכים, שיקום הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ואופניים יעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.</p>

4.6	דרך מאושרת
	<p>2. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים ופנסים, והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מהנדס העיר.</p> <p>3. הרחובות יפותחו בהתאם לחתכים שבנספח הנופי והתחבורתי.</p> <p>4. הרחובות הפנימיים יפותחו על פי עקרונות מיתון תנועה. בתכנון הדרך יושם דגש על המשתמשים שאינם כלי רכב ממונעים.</p> <p>5 בחניות לאורך הרחובות ישולבו מפרצים שישמשו לגינון ונטיעה במרווחים של כל 5 מקומות חניה לפחות.</p> <p>6. בכל הרחובות יינטעו שדרות של עצי רחוב נותני צל בתעלת גידול שלא תקטן מ-6 מ"ק לעץ.</p> <p>7. בעת הכנת תכנית תאום המערכות תחשב מערכת העצים כאחת ממערכות התשתית ותתואם עם שאר המערכות.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	על פי האמור בסעיף 4.6.
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על פי האמור בסעיף 4.6.</p> <p>תא שטח 73</p> <p>בדופן הצמוד לרח' ליהמן תתוכנן כיכר עירונית פתוחה לציבור בשטח שלא יקטן מ-200 מ"ר. תישמר רצועה ברוחב 2.5 מ' לפחות לכל אורך המגרשים 5 ו-6 הגובלים.</p>



4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	ישמשו לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון ומעבר תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השביל יתוכנן יחד עם תאי שטח 31,41 ו-81 במקטע אחד וברציפות מלאה.</p> <p>2. בתחום השביל לא יבוצעו נטיעת עצים וזאת על מנת לאפשר הפיכת השביל לדרך בעתיד.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
4368	(2) 17	57.4	(1) 364	40	14300		16164	36549	16825	1	מגורים	ג' מגורים ג'
							160	640		1	מסחר	ג' מגורים ג'
							78	260		1	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
2232	(2) 10	35	(1) 186	40	7800		7809	18694	9177	2	מגורים	ג' מגורים ג'
							132	440		2	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
1464	(2) 19	63.8	(1) 122	40	4240		6467	12267	4989	3	מגורים	ג' מגורים ג'
							114	380		3	מסחר	ג' מגורים ג'
							45	150		3	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
2256	(2) 19	63.8	(1) 188	40	6610		10096	18832	7776	4	מגורים	ג' מגורים ג'
							120	500		4	מסחר	ג' מגורים ג'
							78	260		4	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
1824	(2) 10	35	(1) 152	40	6860		6240	15256	8070	5	מגורים	ג' מגורים ג'
							315	1260		5	מסחר	ג' מגורים ג'
							132	440		5	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
3456	(2) 24	79.8	(1) 288	40	7261		14976	28602	8543	6	מגורים	ג' מגורים ג'
							78	260		6	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
2856	(2) 26	86.2	(1) 238	40	8038		11645	23717	9457	7	מגורים	ג' מגורים ג'
							180	720		7	מסחר	ג' מגורים ג'
							132	440		7	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים ג'
	5	16	13	60	510		493	1344	1071	11		מגורים
	5	16	12	60	478		470	1250	996	12		מגורים
	6	19.2	16	60	526		680	1669	1096	13		מגורים
	6	25		60	11890		7930	31715	19822	31		מבנים ומוסדות ציבור

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	6	25		60	960		640	2547	1592	32		מבנים ומוסדות ציבור
	6	25		60	3180		2122	8468	5304	33		מבנים ומוסדות ציבור
	6	25		20	5450		6538	26188	27279	81		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	4			4916			82	16387	41		שטח ציבורי פתוח
	1	4						16	3161	43		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. קווי בנין ומרחקים יהיו על פי המסומן בנספח בינוי המצורף לתכנית זו:

- "קווי בניין למתחמים" יחולו על מרתפים, קולונדות, גדרות במפלס הקרקע, מבני ציבור, מסחר וחדרי טרפו.
- "קווי בניין עיליים" יחולו על מבנים ראשיים מעל הקרקע.
- תותר בניית מרפסות זיזיות בקו בנין 0.
- תותר בניית קולונדה בחזית מסחר בקו בנין 0.

ב. גובה המבנים

- גובה הבניינים יימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, עד פני גג קומת המגורים האחרונה, גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכוונות
- למעילות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- מספר הקומות במגרש המצוינים בטבלה הינו מספר הקומות המקסימאלי. מספר הקומות המותר בכל מבנה, יהיה על פי המסומן בנספח בינוי המצורף לתכנית זו
- לכל שינוי בגובה המבנים ביחס לתכנית הבינוי, יידרש אישור מהנדס העיר, הועדה המקומית ורת"א.
- במגרשים ביעוד "מגורים", "מגורים ג"י" ו"מבנים ומוסדות ציבור", יותרו קומות נוספות בתת קרקע עבור חניה, ויוספו שטחים בהתאם.

ג. זכויות בניה

- בתאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (31, 32 ו 33) ו"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" (81) שטחים עבור שימושים משניים יותר עד 20% מסה"כ משטח הבניה המותר במגרש
- בתאי שטח ביעוד מגורים, ניתן לניד זכויות ממגורים למסחר במפלס הקרקע בלבד, כך שסה"כ השטח הבנוי בקומה לא יעלה על 60% משטח המגרש, כמפורט להלן:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תא שטח 11 - עד 643 מ"ר

תא שטח 12 - עד 598 מ"ר

תא שטח 13 - עד 658 מ"ר

- בתאי שטח ביעוד מגורים ג', יאסר ניווד שטחים עיקריים ממסחר למגורים.

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

(1) לפחות 20% מסה"כ יח"ד במגרש יהיו יח"ד קטנות".

(2) מספר הקומות המותר בכל מבנה, יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי המצ"ב לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם כאמור בסעיף 6 בנושא "חלוקה ו/או רישום", בקני"מ 1:250 ערוכה ע"י אדריכל ואדריכל נוף לאישור משרד מהנדס העיר והועדה המקומית.
  - א. הגשת תצ"ר בכפוף לאמור בסעיף 6 בנושא חלוקה ורישום.
  - ב. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש.
  - ג. הכנת דוח מיקרואקלימי בנושא משטר רוחות, אשר יוכן בהתאם להנחיות המעודכנות ביותר (תחנה אקלימית מייצגת, מקדם חיספוס ורדיוס בדיקה מתאימים וכדומה) ואשר יכלול בין היתר שימוש בתצורות ובאלמנטי בינוי כמפורט להלן, אשר יבטיחו עמידה בקריטריוני הנוחות ועמידה מלאה בקריטריוני הבטיחות בתחום התכנית, כמו גם אי הרעה מכל סוג שהוא באזורים הסמוכים לגבול התכנית.
    1. יצירת בינוי אליפטי היוצר גוף אוורודינאמי לכיוון הרוח העיקרית
    2. שילוב אלמנטי בינוי ממתנים רוח בשצ"פ בתא שטח 43 ובשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 81.
    3. ביצוע נסיגת בינוי מעל הקומות התחתונות בבניינים הגבוהים כמפורט במודל הבדיקה ה"מחודשת" בחוות הדעת המיקרואקלימית המצורפת לתכנית זו.
    4. שימוש במרכיבים תכנוניים נוספים להפחתת עוצמות הרוח
    5. נטיעת עצים לא תשמש כאמצעי להפחתת עוצמות הרוח
  - ד. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, חניה, סימון שטחים עם זיקת מעבר לציבור.
  - ה. תכנית פיתוח נוף לשימור צמחייה, אשר תכלול סימון עצים קיימים כולל סוגיהם. התכנית תקבע עצים לשימור, להעתקה ו/או לכריתה.
  - ו. חתכים אופייניים, מפלסי המבנים, חומרי גמר, פריסת חזיתות כלליות וכל פרט נוסף שיידרש
  - ז. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז, מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.
  - ח. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב ופתרונות חניה.
  - ט. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית ונקודות התחברות הביוב למערכת העירונית
  - י. תכנית התארגנות במהלך ביצוע העבודות במגרש כולל תכנית לשיקום נופי של השצ"פים הגובלים במגרשי המגורים.
  - יא. תכנית שלבי ביצוע העבודה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.
2. תנאי להיתר בניה לתאי שטח 1-7 ביעוד מגורים ג' יהיה תיאום ואישור עיריית קריית ים לסוג השימוש הציבורי, היקפו והתיחסות לשטחי הבניה והשטח הפתוח שיצורף להם.
3. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתיחסות איגוד הערים לאיכות הסביבה לעיניין עמידה בחוק הקרינה הבילתי מייננת
4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 81, 41, 31 ו-91 יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל הקמפוס הציבורי אשר תכלול:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. קווי בניין</p> <p>ב. מיקום מבני הציבור,</p> <p>ג. הבטחת שטחים אפקטיביים פעילים לגינות ומתקני משחקים בשטחים נרחבים בתא שטח 81, וכן רצף צירים פתוחים בכיוון מזרח-מערב וצפון-דרום</p> <p>ד. צירי הולכי רגל ואופניים ומיקום חנייה ציבורית.</p> <p>5. מתן היתר בניה להיקף מצטבר של מעל 1000 יח"ד</p> <p>א. ביוב - תחילת ביצוע שדרוג תחנת שאיבה תמר וקו הסניקה עוקף תחנת שאיבה ספיר. בהתאם למפורט בנספח הביוב המלווה את התכנית.</p> <p>ב. מים - אישור תכנית מפורטת לבריכת מי שתיה בצפון קריית ים.</p> <p>ג. פיתוח השצ"פ בתא שטח 43.</p> <p>6. מתן היתר בניה ליח"ד מעל ל 50% מסה"כ יח"ד בתכנית, עריכת בדיקה תחבורתית לבחינת תפקוד צומת צה"ל /שפרינצק, ובמידת הצורך יבוצעו שינויים בצומת בהתאם.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר והועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. במרווחי העבודה הגובלים בגבול התכנית, תוצב גדר זמנית עד גמר ביצוע עבודות חפירה. עם השלמת העבודה וכתנאי לאיכלוס מבני המגורים יוחזר המצב לקדמותו ותישלל צמחית חורש טבעי באזור.</p> <p>ג. במקומות בהם יבוצע פיתוח על גבי גגות, יתוכנן מראש מרווח עבור גינון כמפורט: לשטחי מדשאות, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 0.5 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח. לשיחים, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 1.0 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח. לעצים, יתוכנן מצע מינימאלי בעומק של 1.5 מ' מפני הבטון אל פני הפיתוח. במטרה לאפשר שתילה ונטיעה של צמחיה בוגרת, מצע הבניין יותאם למצע שתילה על גבי גגות</p>	



אדריכלות	6.3
<p>השפה האדריכלית של כל הבניינים במגרש תהיה אחידה.</p> <p>שטחי השירות ושטחים טכניים:</p> <p>מחסנים יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהבניין, ייבנו בקומת מחסנים או בקומות הבניין בצמוד ליח"ד.</p> <p>לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.</p> <p>לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. התכנית תפרט את מקום כל הדודים והקולטים תוך מתן פתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדודים.</p> <p>לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. פתרון למסתורי הכביסה (כולל גגון), יהווה חלק מהבקשה להיתר. המסתורים יהיו מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.</p> <p>לא יותקנו צנרת מים וביוב, כבלי חשמל טלפון וכל תקשורת, על הקירות החיצוניים של</p>	



אדריכלות	6.3
<p>הבניינים. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיומשו ע"י מהנדס העיר. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבנין שאליה תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה. חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי. התקנת סורגים ומזגנים תעשה רק על פי תכנית המציעה פתרון כולל לכל הבנין שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה. שילוט העסקים יהווה חלק מעיצוב המבנים, יקבע בהיתר הבניה וישולב בתכנון חזיתות הבניינים</p>	



דרכים וחניות	6.4
<p>א. דרכים : 1. לא יותרו כניסות חדשות לרכב פרטי למגרשי המגורים מרח' ליהמן. 2. מיקום כניסות ויציאות לחניונים בכל המגרשים ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בינוי". בהתאם לעקרונות נספח תנועה המצורף לתכנית זו. 3. כל בקשה להיתר בניה למבנה החניון תכלול תכנית חנייה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה ועיבוד חזיתותיו הגלויות ופתרונות אוורור החניון. ב. תקן חניה 1. במגרשים 11, 12 ו-13 יחויבו חניות עבור יח"ד החדשות בלבד. 2. מגרשי מגורים ג': יקבע תקן חניה של 1:1 לכל יח"ד, למעט 50% מ"יח"ד הקטנות" אשר יקבע עבורן תקן 0.5:1 חניות נכים יחושב על בסיס סה"כ מספר חניות הנדרשות למגרש וייתוספו לתקן הנקבע לעיל. חניות אורחים יוקצו בתחום הדרכים הגובלות בהיקף של 0.25 מקומות חניה לכל יחידת דיור. חניות עבור מסחר יוקצו לאורך הרחוב ליהמן הגובל בחזיתות המסחריות. חניות עבור מבני ציבור יוקצו לאורך הרחובות הסמוכים לכל מגרש. 60% מסה"כ מספר החניות הנדרשות יהיו בתת הקרקע ו-40% מעל הקרקע. 3. מבני ציבור : מספר מקומות חניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יהיה על פי התקן לעת הוצאת היתר בניה. חניות עבור מבני ציבור חדשים יוקצו בתחום המגרש. חניות עבור מבני ציבור קיימים יוקצו לאורך הרחובות הסמוכים. 4. תוספת מקומות חניה מהאמור לעיל תאושר ללא צורך בפרסום הקלה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>העצים הקיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי תכנית פיתוח נוף לשימור צמחיה, לפי הנחיות מהנדס העיר, פקיד היערות ובתאום עם מח' הגינון. בתכנון המפורט יעשה ניסיון לשלב בפיתוח את העצים הקיימים המשמעותיים. לפני ביצוע פיתוח כל שהוא בשטח, יש לערוך תכנית סימון עצים מדויקת כולל ציון סוגיהם</p>	

## שמירה על עצים בוגרים

ונקודות הגובה בצוואר השורש. העצים המיועדים לשימור יסומנו בשטח. העצים המיועדים לעקירה יסומנו בתכנית לאישור פקיד היערות ומשרד מהנדס העיר. ביצוע העבודות כריתה/העתקה יהיו לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדין.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. העצים יועתקו בין ינואר לאפריל למקומות קבועים מראש בליווי צמוד אגרונום מומחה בתחום.

לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל-3 שנים לפחות.

היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים בגובה האומדן לערך עץ חליפי בתחום ובפיקוח עיריית קריית ים.




3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתה עץ בוגר יהיה הגשת מפת



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכנון מערכת הניקוז בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. ניהול הנגר העילי יבוצע באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 4134.</p> <p>3. מערכת הניקוז בשטחי הבינוי, ישולבו כחלק אינטגרלי ממערך תיעול מי נגר.</p> <p>4. תאסר החדרת מי נגר אל מערכת הביוב.</p> <p>5. על מנת למנוע היווצרות שקעים מוחלטים, באזורים מבונים, יש לוודא כי התכנון המוצע אינו יוצר שקעים מקומיים ומאפשר ניקוז טבעי.</p> <p>6. ע"פ חוק התכנון והבניה, יש לתכנן אזורי מגורים ומבני ציבור ע"פ כללי בניה משמרת מים, אוקטובר 2004, של משרד הבינוי והשיכון.</p> <p>7. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באפן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. מגרשים לבניה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חילחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים לשימוש וניצול של מי הנגר העילי, להשהייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרת לתת הקרקע ורק עודפים יופנו אל מערכת הניקוז.</p> <p>ד. בתכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי הנגר בעת עוצמות גשם גדולות אל שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>8. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>9. תכנון דרכים וחניות- בתכנון ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>10. לצורך מניעת זיהום ים בפסולת ונגר מזוהם, במוצא הניקוז תותקן מלכודת פסולת ובריכת מי קיץ.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>כללי:</p> <p>1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים וביוב יהיו ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>ביוב:</p> <p>תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו.</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור תאגיד "ימים" לתכנית הביוב כחלק מהנספח הסניטרי של התכנית.</p> <p>מים:</p> <p>תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו.</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור תאגיד "ימים" לתכנית מים כחלק מהנספח הסניטרי של התכנית</p>



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>בכל מבנה מעל ארבע קומות תתוכנן מערכת להגברת לחץ ע"י מאגר מים ומשאבות בתוך המבנה. באזורים מבונים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. ב. על מגישי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>רת"א התכנית תתואם עם רשות התעופה האזרחית להבטחת יישום ההנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה ופרסום המידע התעופתי. 1. תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום המישור האופקי והמישור הקוני שגובהו מעל +53 מטר מעל פני הים יהיה: א. להנחות על סימון והארת המבנה שגובהו מעל 45 מ' מעפ"ש, כמפורט להלן: סימון לילה בלבד בשיא הגובה על ידי 4 תאורות L-810 בפינותיו (לכל הפחות 2 תאורות L-810 בקצוות המנוגדים הרחוקים של המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 3. אין לאשר הקלות נוספות בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית. משרד הביטחון 1. גובה המבנים כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. העגורן יסומנו בהתאם לת"י 5139. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון עד שבועיים לפני התחלת הבנייה</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי ת"י 5281 לבניה בת קיימה (ירוקה), בדרגת כוכב 1 לכל הפחות. דרישות נוספות בנושא יהיו בהתאם להנחיות מדיניות בניה ירוקה של העירייה או הוועדה המקומית, שתהיינה תקפות באותה עת.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בנייה וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-</p>	

<p><b>6.11</b></p>	<p><b>סקר סייסמי</b></p>
<p>גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר                  ב. 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 הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בגליון התיקון העדכני של ת"י 413, וכן בדיקת התנזלות. על פי ממצאי הסקרים יוטמעו בתכנית הנחיות ביסוס ובנייה. ממצאי הסקר יהוו חלק ממסמכי ההיתר.                  ג. עבור היתר בניה יקבע מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כהגדרתו בת"י 413.                  ד. בהיתר בניה, בקביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קהל 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><b>6.12</b></p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p>
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צוין מבנה להריסה יהיה פינוי והריסת המבנה. בבמסגרת בקשה להיתר בניה יקבעו התנאים להריסת המבנים הקיימים.                  תנאי להוצאת היתר להריסת מבנים יהיה הגשת סקר אסבסט למבנים לפי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011.</p>	
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>
<p>1. מניעת מפגעים בעת הריסת המבנים                  הריסת המבנים תבוצע בדרך שלא תגרום למפגעי אבק או רעש מפעולות ההריסה וסילוק החומר                  2. מניעת מטרדים בעת הבניה                  כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:                  א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.                  ב. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.                  ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.                  ד. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.                  ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.                  ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.                  ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.                  3. מניעת מטרדים בעת החציבה                  א. יש לגדר את שטח המגרש המיועד לחציבה בגדר אטומה.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.13
<p>ב. בכל עת שהשטח החצוב ישאר חשוף יש להרטיבו במידת בצורך, בהתאם למצב מזג האוויר והרוח, וכן לטאטא את שטח הכניסות לאתרי החציבה.</p> <p>ג. עודפי עפר יוצאו לאתר למיחזור או לאתר מורשה במשאיות מכוסות.</p> <p>4. פינוי פסולת יבשה</p> <p>א. סילוק פסולת</p> <p>לא ינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) מונה הדפסה 33 תכנון זמין</p> <p>התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1, יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>5. הוראות למתן היתר איכלוס</p> <p>מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
היטל השבחה	6.14
<p>ינתן פטור מתשלום היטל השבחה במסגרת פרויקט ההתחדשות העירונית, בהתאם להוראות סעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובהתאם להחלטת מועצת העיר קרית ים.</p>	



<b>6.15 רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.15</b>
<p>1. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית קרית ים כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p> <p>2. ניתן להפקיע שטחים לצורכי ציבור אשר אינם במתחם לחלוקה מחדש וכלל שלא הוכרו לרשות המקומית, בכפוף לכל דין.</p> <p>3. במגרשי מגורים ג' יוקצו שטחים ציבוריים בנויים:</p> <p>הקצאת השטחים הציבוריים הבנויים לעיריית קרית ים תעשה על פי כל דין, ובנייתם כפופה לדיני בניית מבנים ציבוריים עבור הרשות המקומית.</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערת אזהרה על כך אצל רשם המקרקעין.</p> <p>5. השטח יועבר לידי עיריית קרית ים לשיעוע רצונה כתנאי להיתר לאיכלוס המבנה.</p>	

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.16</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו קבלת אישור הוועדה המקומית לתשריט איחוד וחלוקה בהסכמה בכל תחום התכנית, או בכל אחד מהמתחמים המסומנים בנספח חלוקה ורישום בנפרד, או בכמה מהם במשותף. התכנית תערך על בסיס תכנית חלוקה אנליטית ב. זכויות הדרך, גבולות המגרשים ושטחם יקבעו בתכנית כאמור בסעיף א לעיל.</p> <p>ג. גבולות המתחמים לאיחוד וחלוקה בתשריטים שיוגשו יחפפו את גבולות המתחמים המסומנים בנספח "חלוקה ורישום" המצורף לתכנית זו. כל מתחם יכלול בגבולותיו את תאי השטח המפורטים שבסעיף ו' להלן.</p> <p>ד. תשריטי האיחוד והחלוקה ייחתמו על ידי כל הבעלים בכל מתחם.</p> <p>ה. תותר גמישות בגבולות תשריטי האיחוד והחלוקה ביחס לתאי השטח של הדרכים ובלבד שיובטח שכל אחד מתאי שטח 1-7 לא יפוצל בין כמה תשריטים ושכל השטחים המיועדים לדרכים או להרחבתם יכללו בתשריטי האיחוד והחלוקה.</p> <p>ו. פירוט מתחמים</p> <p>מתחם 1 כולל תאי השטח 1 ו-7 ובנוסף הרחבת הרחובות הגובלים בו 74, 71, 63, 62, 73, 75, 64, 66, חלק מ-69, חלק מ-53, ותא שטח ציבורי 32.</p> <p>מתחם 2 כולל תא שטח מס' 2 ובנוסף תא שטח 79, חלק מתא שטח 72 ושטחי ציבור בתא שטח 33 ו-42.</p> <p>מתחם 3 כולל תא שטח מס' 3 ובנוסף תא שטח 76 וחלק מתא שטח 72.</p> <p>מתחם 4 כולל תא שטח מס' 4 ובנוסף תאי שטח 68 ו-70 ושטח ציבור בתא שטח 44.</p> <p>מתחם 5 כולל תא שטח מס' 5 ובנוסף תא שטח 67.</p> <p>מתחם 6 כולל תא שטח מס' 6 ובנוסף תא שטח 65, חלק מתאי השטח 69 ו-53.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ביצוע התכנית יותר בשלבים, כאשר כל תא שטח ייבנה בשלמות ויהווה שלב בנייה, ללא חשיבות לסדר בנייתם של תאי השטח.
2	ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות	תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 40% מסה"כ יח"ד בתכנית, יהיה בהשלמה של 50% לפחות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		מעבודות הפיתוח הציבורי: חניות, הרחבות כבישים, ניקוז, מים וביוב, בכל המתחם. תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 80% מסה"כ יח"ד בתכנית, יהיה בהשלמה של כל העבודות הפיתוח הציבוריות, למעט תא שטח 43 כאמור בסעיף 4.
3	הוצאת היתר בניה מעבר ל-50% מיח"ד	תערך בדיקה תחבורתית לבחינת תפקוד צומת צה"ל /שפרינצק, ובמידת הצורך יבוצעו שינויים בצומת בהתאם.
4	הוצאת היתר בניה מעל 1000 יח"ד	ביוב - תחילת ביצוע שדרוג תחנת שאיבה תמר וקו הסניקה עוקף תחנת שאיבה ספיר. מים - אישור תכנית מפורטת לבריכת מי שתיה בצפון קריית ים. פיתוח השצ"פ בתא שטח 43.

## 7.2 מימוש התכנית

לא החל הליך בצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו לאחר שיוצגו בפניה נתונים בדבר מימוש התכנית. עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתוקפן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33