

08/06/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

02/06/2021

תכנית מס' 352-0790477

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

התחדשות עירונית מתחם צבא קבע, קריית ים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שכונת צבא קבע, ממוקמת מדרום לשד' צה"ל, מצפון לרח' נמיר, וממזרח לרח' בן צבי. מדובר בשכונה מרכזית המהווה חלק ממרכז העיר המוגדר בתוכנית המתאר כאזור עירוני מעורב. שטחה כ- 48 דונם. בשכונה קיימים 6 מבני שיכון ארוכים משנות ה-60 וה-70 ובהם 224 יח"ד- 3 מבנים במתחם המערבי ו- 3 מבנים במתחם המזרחי, ביניהם שצ"פ ודרך פנימית המשמשת לחניה למבנים.

התוכנית מציעה את פינויים והריסתם של המבנים ובניית 1,450 יח"ד חדשות באמצעות מתווה של "פינוי פינויי" או "פינוי בינויי" או שילוב בין המתווים.

התוכנית יוצרת שני מתחמים- מזרחי ומערבי, ביניהם מפרידה דרך. התכנית כוללת שילוב של בניה מרקמית של 9 קומות מעל קומה מסחרית/קומת כניסה לצד מגדלים בגובה של 27-32 קומות מעל קומת מסחר/ קומת כניסה.

התוכנית כוללת ייעודים ציבוריים ובין היתר, בי"ס יסודי, וכיכר עירונית משד' צה"ל במתחם המערבי, ושצ"פ במתחם המזרחי וכן חזיתות מסחריות לאורך שד' צה"ל ויצחק בן צבי, מבנים מעורבי שימושים הכוללים גם שילוב של מבני ציבור במבני המגורים וחניה תת קרקעית.

התכנית כוללת תא שטח עם יעוד תעסוקה בפינת שדרות צה"ל ויצחק בן צבי.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וכוללת רישום תלת מימדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית התחדשות עירונית מתחם צבא קבע, קריית ים

מספר התכנית 352-0790477

**1.2 שטח התכנית** 47.882 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	206708
קואורדינאטה Y	749992

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם 'צבא קבע' המצוי במרכזה של העיר קריית ים אזור התכנון נמצא בצמוד למע"ר הותיק של קריית ים, בין רחובות שדרות צה"ל מצפון, מרדכי נמיר מדרום ובן צבי ממערב.

### 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	צה"ל	ב5	
קרית ים	צה"ל	א5	
קרית ים	צה"ל	א3	
קרית ים	צה"ל	ג5	
קרית ים	צה"ל	ג3	
קרית ים	צה"ל	ב3	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1105, 1107-1108, 1118	336, 1104, 1425, 1597, 1980, 2385, 2398, 2408

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



**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		החלפה	ק/ 130
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034
03/12/1948		35		החלפה	חפ/ 695 / ק/ 43
10/03/1960	973	744		החלפה	ק/ 43 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 12 09/05/2021	ברני גטניו	06/05/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		12: 53 10/05/2021	עדן בר	10/05/2021	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא		13: 54 24/05/2021	ברני גטניו	24/05/2021		1: 1000	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח תנועה - מרתף	08: 13 11/05/2021	רותי בן זינו	09/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - קומת קרקע. מחייב בנושא מס' הכניסות לחנייה מהרחוב.	08: 14 11/05/2021	רותי בן זינו	10/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	08: 14 11/05/2021	רותי בן זינו	10/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		08: 22 11/05/2021	אורית אלחייני פרץ	10/05/2021	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מילולי	19: 44 27/04/2021	אורן גבעון	27/04/2021	16		רקע	ניקוז
לא		11: 40 10/05/2021	אורן גבעון	10/05/2021	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח מילולי מים וביוב	19: 49 27/04/2021	אורן גבעון	27/04/2021	6		מנחה	תשתיות
לא		11: 41 10/05/2021	אורן גבעון	10/05/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		11: 41 10/05/2021	אורן גבעון	10/05/2021	1	1: 500	מנחה	מים
לא		12: 39 11/05/2021	נעמן כספי	11/05/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מילולי	17: 16 26/04/2021	נעמן כספי	25/04/2021	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 37 10/05/2021	עדן בר	10/05/2021	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		09: 52 10/05/2021	הלה מור	26/04/2021	33		רקע	נספח חברתי
לא		14: 38 10/05/2021	גילת ברטנא	10/05/2021	81		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		09: 39 27/05/2021	עודד לנדאו	18/05/2021	74		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		09: 41 27/05/2021	עודד לנדאו	27/05/2021	178		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

**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
עיריית קריית ים	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קריית ים רשות מקומית		עיריית קריית ים	קריית ים	להמן הרברט	26	04-8789740	04-8789740	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדר מריאש		קריית ים הישוב שותפות מוגבלת	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962281	03-7962241	

**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	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co .il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אורית אלחייני פרץ	00116711	ברקן אלחייני אדריכלות נוף בע"מ	חיפה	שד הצבי	26			orit@be- landscape.co m





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רותי בן זינו	5153060	אמי מתום מהנדסים ויועצים	חיפה	יבנה	3	04-8681114		office@amy metom.co.il
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	גילת ברטנא		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418		
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541013		
הידרולוג	יועץ	ירון גלר	0076815	ירון גלר, הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12			gellerm@net vision.net.il
סוקר עצים	אגרונום	נעמן כספי	0	נעמן כספי	הוד השרון	ששת הימים	10	09-7455149		caspien7@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	עודד לנדאו	1899	עודד לנדאו שמאות מקרקעין בע"מ	רמת גן	בצלאל	3	03-5611444		info@odedla ndau.com
עורכת התסקיר החברתי	יועץ	הלה מור		מודוס מתכננים עם אנשים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		office@modu s.org.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

**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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30 ל-80 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד.

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**

התחדשות עירונית במתווה בינוי פינוי או פינוי-בינוי במתחם שיכון צבא קבע, קריית ים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים, ושפ"פ לאזור מגורים ד', ככר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת סה"כ יח"ד רגילות וקטנות בתוכנית.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה ליעודי הקרקע השונים.
4. התווית דרך חדשה, הרחבת דרכים וחיבורם למערכת הדרכים העירונית.
5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	106 - 104 ,102 - 100
תעסוקה	103
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	610 ,600
ככר עירונית	631 ,630
דרך מאושרת	890 ,860 ,850
דרך מוצעת	840 ,830 ,820 ,810 ,800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	890
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	840 ,830 ,820 ,810 ,800
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	631 ,630
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	400
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	106 - 104 ,102 - 100
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	610 ,600
גבול מתחם תלת מימדי	תעסוקה	103
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	840 ,800
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	106 ,104 ,102 - 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	800
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106 ,104 ,102 - 100
חזית מסחרית	מגורים ד'	106 ,104 ,100
חזית מסחרית	תעסוקה	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	890
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	840 ,830 ,820 ,810 ,800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	631 ,630
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	106 - 104 ,102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	610 ,600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	103

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,480	28.15
דרך מוצעת	2,352	4.91
מגורים	9,212	19.24
שטח פרטי פתוח	21,001	43.86

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.84	1,837	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>47,882</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.98	14,405.05	דרך מאושרת
5.04	2,423.16	דרך מוצעת
5.65	2,713.34	ככר עירונית
7.63	3,666.37	מבנים ומוסדות ציבור
44.57	21,412.4	מגורים די'
4.59	2,203.72	שטח ציבורי פתוח
2.54	1,222.18	תעסוקה
<b>100</b>	<b>48,046.22</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מתחת לקומת קרקע - שטחי שירות לרבות חדרים טכניים, חניה, מחסנים דירתיים, מתקני אשפה וכיו"ב.</p> <p>2. קומת קרקע - מסחר (במגרשים המסומנים בתשריט בסימון חזית מסחרית), שטחים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים משותף, שטחי שירות משותפים לרווחת הדיירים לרבות מבואה, חדרים טכניים, מחסן משותף, אחסון עגלות ואופניים וכיו"ב. שטחי ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. מעל קומת קרקע-מגורים, שטחי ציבור עבור גני ילדים, מעונות יום, חדרים טכניים וכיו"ב.</p> <p>4. גג - מתקנים וחדרים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג טכני, מערכות פוטו וולטאיות וגגות ירוקים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה קומות מקסימלי: גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מקס' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה). גובה קומת מגורים - לא תעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה).</p> <p>2. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק המינימלי ביניהם יהיה כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. התוכנית כוללת 400 דירות קטנות בהגדרתן בסעיף 1.9. מתוכן 50 יח"ד עם תקן חנייה 0 והשאר ראה סעיף 6.2</p> <p>4. חזית חמישית - במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו במידת האפשר בעיצוב הבנין. ובכל מקרה באופן שלא יבלוט מעבר למעקה הגג.</p> <p>5. לא יתאפשרו דירות גן.</p> <p>6. 15% משטח המגרש יוקצה לגינון.</p> <p>7. שטחי ציבור בתחום מגרשים פרטיים (בנויים ופתוחים): בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם מול עיריית קריית ים מיקום השטחים הבנויים והחצרות/מרפסות לצרכי ציבור המיועדים לגני ילדים ומעונות יום. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע של המבנים ויתוכננו ויופעלו באופן שיבטיח מניעת מטרדים לדיירי הבנין. ניתן יהיה למקם שטחים אלו גם בקומה שמעל קומת הקרקע, זאת בכפוף לתכנון מרפסת/חצר עילית הצמודה לשימוש גני הילדים. השטח הציבורי ימוקם בסמוך, ככל הניתן, לרחובות, לשבילים ואו לשטח ציבורי אחר /כיכר עירונית ותתוכנן כניסה נפרדת מהכניסה למגורים/למסחר בהתאם לתקנות הבטיחות במבני מוסדות ציבור של משרד החינוך (התשע"ג- 2013 ועדכוניו מעת לעת). גודל שטחי החצרות המיועדות לגני הילדים יהיו בהתאם לתקני משרד החינוך בעת הוצאת היתר.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>הוראות בינוי מרתפים: 1. קווי בנין למרתפים 0. 2. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>3. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד ויוצמדו ליחידות הדירור.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                      חניה עבור מגרשי המגורים כמפורט בסעיף 6.2.                      ירשמו זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      א. מפלס הכניסה למבנה ופיתוח המגרשים:                      מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 0.5 מ' מפני המדרכה הגובלת, למעט בחזיתות המסחריות, הגבהים יקבעו בתכנית הבינוי, כאמור בסעיף 6 בנושא "תכנית בינוי ופיתוח".                      הכניסה לבניינים תשולב עם פיתוח המגרש ועם השטחים הציבוריים הסובבים.                      ב. במגרשי מגורים מעורבים עם מבנה ציבורי:                      1. יותרו חצרות עבור גני הילדים ועבור שטחים משותפים שייוחדו לבעלי הבית המשותף.                      2. גדר החצרות עבור גני הילדים תשולב עם תכנון הגידור של המגרש.                      ג. מרווחים ופיתוח גבולות המגרש:                      1. חובת גינון של 15% משטח המגרש.                      2. החלק המיועד לגינון מעל תקרת החניון יתוכנן כך שיתאפשר מעליו שכבת מילוי לשתילה, ללא בליטות מעל מפלס המדרכה, כמפורט בסעיף 6.14.</p>
ה	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b>                      בכל אחד מתאי שטח יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח לשימוש של מעונות יום, כיתות גן וחצרות בהצמדה לגנים/מעונות.                      לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף.                      עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b>                      1. השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.                      2. שטח זה יתוכנן ויפותח בהתאם למפורט בתכנית פיתוח, ובינוי והנחיות עיצוב.                      3. התחזוקה והניהול השוטפים של שטח זה יהיו על ידי הרשות המקומית, ועל חשבונה ובאחריותה הבלעדית.</p>
ז	<p><b>מסחר</b>                      1. המסחר יהיה במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט התוכנית, המסחר ימוקם לאורך הרחובות הראשיים.                      2. חזית מסחרית - מגוון שימושים עסקיים ושירותים אישיים משרתי קהל.                      3. תנאי להוצאת היתר בניה למסחר יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.                      4. בשלב ההיתר, יוצג פתרון למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בייעוד זה.</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>5. גגון - יוקם גגון מעל קומות המסחר לכיוון רחוב צה"ל עד 3 מטר. תותר חדירה של הגגון בתא שטח 104 לתא שטח 610 - שצ"פ תוך שמירת העצים לשימור.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>תעסוקה</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p>בקומת הקרקע- מסחר, שטחים משותפים נלווים לתעסוקה, שטחי שירות משותפים לרווחת העובדים, חדרים טכניים, אחסון אופניים וכיו"ב. מעל קומת הקרקע- שימושים מעורבים של משרדים, מרפאות, שירותים אישיים, וכל תעסוקה שאינה נדרשת למתקני טיפול קדם וייאסר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, תקנות חומרים מסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בניו</b> גובה קומה מקסימלי: גובה קומת קרקע: 6.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה). גובה קומה טיפוסית: 4.0 מ' נטו (מרצפה לתקרה).</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>חניה</b> חניה עבור מגרש התעסוקה כמפורט בסעיף 6.2. ירשמו זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>מסחר</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המסחר ימוקם לאורך הרחובות הראשיים.</li> <li>חזית מסחרית - מגוון שימושים עסקיים ושירותים אישיים משרתי קהל.</li> <li>תנאי להוצאת היתר בניה למסחר ולתעסוקה יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</li> <li>בשלב ההיתר, יוצג פתרון למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים בייעוד זה.</li> <li>גגון - יוקם גגון מעל קומות המסחר לכיוון רחוב צה"ל עד 3 מטר. תותר חדירה של הגגון בתא שטח 103 לתא שטח 610 - שצ"פ תוך שמירת העצים לשימור.</li> </ol>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p>מבני חינוך תרבות וספורט וכל שימוש לצרכי ציבור המותר על פי החוק בהתאמה לסביבה. חניה תת קרקעית בהתאם לסעיף 6.2. תתאפשר פעילות קהילתית לאחר שעות הלימודים.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בניו</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>פיתוח חצרות מבני הציבור אשר ישמשו את הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על שימושי מגורים סמוכים ובשמירת בטיחות המשתמשים. כניסות למוסדות ציבור גדולים יתוכננו ככל הניתן ככיכרות ציבוריות, דרכן תתאפשר כניסה לאגפים שונים.</li> <li>ניתן לשלב שימושים ציבוריים שונים באותו מגרש.</li> <li>לאורך הרחובות לא תהיה דופן בנויה אטומה אשר הינה ללא דלתות, חלונות או פתחים מגובה הרחוב לגובה של 2 מטרים בחזית אשר אורכה למעלה מ-20 מ'.</li> </ol>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה במגרש, בכפוף לתאום עם איגוד ערים עפ"י סעיף 6.5.</p> <p>5. גגות הבניינים יפותחו כרחבה פתוחה לשימוש חינוכי/ ציבורי, כשטח מגוון או כשטח למתקני אנרגיה מתחדשת</p> <p>6. יותר שימוש בתא שטח 631 (כיכר עירונית) לטובת שימושי "חוץ"/ פעילות "חוץ" של מבני החינוך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה למבנים ולמוסדות ציבור כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. יותרו מפרצים לחניה לבעלי מוגבלויות להעלאת והורדת נוסעים בתחום השטחים הציבוריים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. ירשמו זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטח פתוח מגוון גינה ציבורית.</p> <p>2. פעילות לספורט עממי ופנאי, מצללות וריהוט גן.</p> <p>3. בצד תא שטח 600 תבוצע כניסה לחניה תת קרקעית על שטח מצומצם.</p>
א	<p><b>4.4.2 הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תוכניות להיתר יכללו סימון, מידות, פרטים ומפרט טכני של בתי הגידול לעצים וצמחיה.</p> <p>2. גגון - יוקם גגון מעל קומות המסחר לכיוון רחוב צה"ל עד 3 מטר רוחב. תותר חדירה של הגגון בתאי שטח 103, 104 לתא שטח שצ"פ 610 תוך שמירת העצים לשימור.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>תא שטח 600 :</p> <p>1. השצ"פ כולל עצים בוגרים המיועדים לשימור. הפיתוח הנופי ישלב אותם בשטחי הגינון באופן שיתפתחו כראוי ובהתאם לדרישות עצים מסוגם.</p> <p>2. בשצ"פ ישולבו חייצים שיפרידו אותו פיזית וויזואלית מכבישים, חניונים ואיזורי שירות בסביבתו. ההפרדות יהיו חלק מעיצוב הגן.</p> <p>3. השצ"פ ממוקם על קרקע טבעית ובתחום שטח מחלחל. עיצוב השצ"פ ישלב נטיעות רבות המותאמות לפוטנציאל ההתפתחות הגבוה של עצים בקרקע טבעית. כמו כן ישולבו מתקני משחק ומרחבי שהייה.</p> <p>תא שטח 610 :</p> <p>1. השצ"פ כולל עצים בוגרים המיועדים לשימור. הפיתוח הנופי ישלב שיטות אגרונומיות לפי הנחיית פקיד היערות ופתרונות עיצוביים, שיתנו מענה לגודל ולאיכות של בית הגידול של העץ, במטרה להבטיח המשך צימוח בריא.</p> <p>2. אם תדרש הגבהת פני השטח לצורך העמקת בית הגידול לעץ היא תשולב עם קירות-ספסל שיתפקדו כחלק מריהוט החוץ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



<p><b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>3. השצ"פ ממוקם לאורך חזית מסחרית. עיצוב השצ"פ יכלול איזורי ישיבה ושהייה מוצלים ונעימים, אך הם לא יהיו משוייכים למסחר והשימוש בהם יהיה לכלל הציבור, בכל עת וללא התניות.</p>	
<p><b>4.5 ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>1. כיכר עירונית מרוצפת ומגוננת כולל ריהוט רחוב, ספסלים, מזרקות, מתקני הצללה והעברת תשתיות תת קרקעיות וחניון תת קרקעי.                  2. תותר התקנת מתקני החדרה של מי נגר עילי בהתאם לצורך.                  3. תותר כניסת רכב חירום, הצלה ותברואה.                  4. תאי שטח 630 ו-631 ייועדו לכיכר עירונית כאשר בתא שטח 631 יותרו שימושי "חוץ" פעילות "חוץ" של מבני החינוך בתא שטח 400.                  5. מתקני תשתית לצורך גז טבעי.</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א חניה</b>                  חניה כמפורט בסעיף 6.2.                  ירשמו זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p>	<p>א</p>
<p><b>ב הוראות פיתוח</b>                  הוראות פיתוח                  א. הריצוף אחיד ויפורט בתכנית הבינוי והפיתוח לפי סעיף 6.1.                  ב. הכיכר תשמש להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא כניסת רכבים פרטיים ואו מסחריים למעט רכב חירום.                  ג. הכיכר תעוצב כמרחב מוצל ונעים המותאם לפעילויות מגוונות ובמנעד רחב, מפעילות נקודתית וגם התכנסות קהילתית.                  ד. הרחבה תודגש ע"י מוקד נופי יחודי, שיהיה חלק מהעיצוב והתפקוד שלה.                  ה. תא שטח 631 - הכיכר תכלול רחבת מתקנים רב גלית.                  ו. הנטיעות יותאמו לדרישות פקיד היערות בשילוב פתרונות עיצוביים כמפורט בסעיף 6.14.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.6 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. דרך המאפשרת מעבר הולכי רגל, תנועת רכבים ותשתיות.                  2. מתחת לקרקע תותר הקמת חניון תת קרקעי בתא שטח 890 עבור מגרשי המגורים.                  3. מתקני תשתית תת קרקעיים לצורך גז טבעי.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א הוראות בינוי</b>                  1. בקומות המרתף שמתחת למפלס הרחוב בתא שטח 890 יותר חניון תת קרקעי.</p>	<p>א</p>
<p><b>ב חניה</b>                  חניה כמפורט בסעיף 6.2.</p>	<p>ב</p>

4.6	דרך מאושרת
	ירשמו זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון כאמור בסעיף 6.14.</p> <p>3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>4. שבילי אופניים לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך המאפשרת מעבר הולכי רגל, תנועת רכבים ותשתיות.</p> <p>2. מתחת לקרקע תותר הקמת חניון תת קרקעי בתאי שטח 800, 810, 820, 830 עבור כל ייעודי הקרקע בתכנית.</p> <p>3. מתקני תשתית תת קרקעיים לצורך גז טבעי.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בקומות המרתף שמתחת למפלס הרחוב בתאי שטח 800, 810, 820, 830 יותר חניון תת קרקעי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>ירשמו זיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון כאמור בסעיף 6.14.</p> <p>3. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>4. שבילי אופניים לפי המסומן בנספח התנועה, ועל פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר שיהיה קיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	1	6	24		60	10975	3658	732	6585	3658	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
9720	1	32	115	486	60	74356	7288	19440	47628	7288	100	מגורים	מגורים ד'
		1						500	1600		100	מסחר	מגורים ד'
2600	1	26	98	130	60	20129	2189	5200	12740	2189	101	מגורים	מגורים ד'
								150	(1) 440		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4200	1	31	113	210	60	33482	4502	8400	20580	4502	102	מגורים	מגורים ד'
								350	(2) 960		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3600	1	30	110	180	65	27130	2290	7200	17640	2290	104	מגורים	מגורים ד'
		1						500	1100		104	מסחר	מגורים ד'
2760	1	27	101	138	65	20444	1400	5520	13524	1400	105	מגורים	מגורים ד'
								50	(3) 130		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
6120	1	32	115	306	60	45925	3697	12240	29988	3697	106	מגורים	מגורים ד'
								200	(4) 520		106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								150	600		106	מסחר	מגורים ד'
	1				100	978	978			978	800	חניון	דרך מוצעת
	5				100	4220	4220			844	890	חניון	דרך מאושרת
	5				100	4285	4285			857	,820,810 830	חניון	דרך מוצעת
	5				100	13540	13540			2708	631,630	חניון	ככר עירונית
	5				13	750	750			1136	600	חניון	שטח ציבורי פתוח
	1	11	46		65	9219	1219	2800	5200	1219	103	תעסוקה	תעסוקה
					65	800		280	520		103	מסחר	תעסוקה

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. מספר הקומות אינו כולל את קומת הקרקע וקומת גג טכני.
- ג. ניתן לנייד עד 5% משטחי השירות התת קרקעיים בין תאי השטח.
- ד. ביעודים דרך מאושרת, דרך מוצעת וכיכר עירונית תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר למתקן.
- ה. תמהיל יחידות הדיור יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א.3.
- ו. סה"כ השטחים העיקריים אינם כוללים את שטח המרפסות

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

- (1) 3 מעונות- 440 מ"ר.
- (2) 4 גני ילדים - 130 מ"ר לכיתת גן, 3 מעונות- 440 מ"ר.
- (3) גן ילדים - 130 מ"ר לכיתת גן.
- (4) 4 גני ילדים - 130 מ"ר לכיתת גן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

## 6. הוראות נוספות

6.1




## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור תוכנית בינוי והפיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית, ערוכה על ידי אדריכל ואדריכל נוף, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית.
  - א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים במגרש. העמדת מבנים, עיצוב הבניינים וחומרי הגמר כולל חיפוי חזיתות בחומרים קשיחים.
  - ב. תכנית פיתוח למגרשים שתכלול התאמה למפלסי הקרקע, ריהוט רחוב, נטיעות, מיקום גדרות ומעקות, פתרון לתנועת הולכי רגל, חניה, סימון שטחים עם זיקת מעבר לציבור.
  - ג. תכנית תנועה וחניה שתכלול פתרונות לגישת כלי רכב ופתרונות חניה.
  - ד. הצגת חתכים אופייניים, חתכי פיתוח במפגש עם הכבישים וחלקות סמוכות, וכן מפלסי המבנים.
  - ה. תוכנית לפיתוח השטחים הפתוחים.
  - ו. הצגת פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית ונקודות התחברות הביוב למערכת העירונית
  - ז. הצגת מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז, מקום אצירת האשפה ואופן פינויה, מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.
2. הכנת דוח מיקרו אקלימי 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 אשר יבטיחו עמידה בקריטריוני הנוחות ועמידה מלאה בקריטריוני הבטיחות בתחום התכנית, בהתחשב בבינוי המתוכנן מחוץ לקו הכחול של התכנית.
  - א. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.
  - ב. הגשת תשריט לצורכי רישום לחלקות הכלולות בבקשה להיתר הבניה, ערוך ע"י מודד מוסמך, למעט לגבי חלוקה תלת מימדית שניתן לערוך לאחר ביצוע הבנייה.
  - ג. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד הערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
  - ד. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מינוי חברת ניהול והקמת "קרן תחזוקה" כנדרש בפרוייקטים של פינוי בינוי ובהתאם להוראות החוק.
  - ה. תנאי להיתר בניה בשלוש הקומות הראשונות בבנייני מגורים ומבני ציבור, ככל שיהיה שימוש בזוגיות רפלקטיביות הנו התחייבות להתקנת אמצעים לצמצום התנגשות ציפורים. (כגון דפוס UV או גודל חלונות מותאם לתקנים מערביים למניעת התנגשויות של ציפורי שיר) ולקומות הגבוהות, מניעת חלונות רפלקטיביים למניעת התנגשות ציפורים נודדות.
  - ו. תנאי להיתר בניה ביעוד מגורים ד' יהיה תיאום עם עיריית קריית ים ביחס לשימוש הציבורי בהגדרתו בסעיף 4.1.2.
  - ז. תנאי להוצאת היתר בניה למסחר ביעוד מגורים ד' יהיה אישור איגוד ערים לאיכה"ס.
  - ח. תנאי להוצאת היתר בנייה מעבר ל-250 יח"ד יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לאחר התייעצות עם משרד הבריאות והגורמים הרלוונטים, לפתרון מערכת הביוב העירונית ופתרון לאספקת המים.
  - ט. תנאי מתן להיתר בנייה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
הנלווים להם. היתר זה ידרוש התייחסות איגוד ערים להגנ"ס.	

<b>חניה</b>	<b>6.2</b>
<p>1. למגרשי המגורים: תקן חניה של 1:1 ליחידת דיור, ליחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 - 350 יח"ד - 0.75:1. לא כולל 50 יח"ד קטנות להן לא יוקצו חניות ולא יכללו בתחשיב כלל.</p> <p>2. עבור השימושים מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור - החנייה תהיה בכל תאי השטח למעט דרכים מאושרות ראשיות (תאי שטח 850, 860) שצ"פים (תא שטח 610 וחלק מתא שטח 600) ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. החניה לבעלי זכויות המגורים תהיה בכל תאי השטח למעט דרכים מאושרות (תאי שטח 850, 860) שצ"פים (תא שטח 610 וחלק מתא שטח 600)</p> <p>4. פריקה וטעינה לצורכי מסחר תהיה בחלקו האחורי של המסחר.</p> <p>5. לפחות 80% מהחניות למגורים תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6. בשטחי החנייה התשתית תאפשר התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.</p> <p>7. תנאי היתר בניה ראשון במגרשים אליהם ישויכו החניות התת קרקעיות יהיה אישור מהנדס הרשות המקומית לתכנית חניונים כוללת, שתתייחס לפריסת החניונים העיליים והתת-קרקעיים, כולל מתחת לשטחי הציבור, הנגישות אליהם ומהם, והאפשרות לפיתוח שטחי ציבור מעליהם, וכן הצגת מקומות החנייה למגרשי המגורים.</p> <p>היתר הבניה לחניון יתואם עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין פליטות ואיכות אוויר.</p> <p>8. לתכנית הבינוי יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את שיוך ושלביות הביצוע של החניונים התת קרקעיים של כל ייעודי הקרקע כנדרש על פי תקן החניה.</p> <p>9. ניתן לאפשר כניסות לחניה במיקום שונה מהמסומן בנספח התנועה, ובתנאי שמש' הכניסות מכל רחוב יהיה ללא שינוי. סטייה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>10. הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, מול הרשות המקומית והכל בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>11. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להבטחת הסדרה קניינית של שימוש זה עבור בעלי הזכויות בתא השטח הרלוונטי.</p> <p>12. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם יקח בחשבון את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו.</p> <p>13. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ, הכיכר ומבני הציבור, או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי העניין.</p> <p>14. מתן היתר בניה לחניון יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה ויעשה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>15. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ, ילווה באדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.</p>	

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.3</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית, בנושאים הבאים, בין היתר:</p> <p>א. פינוי פסולת בנין.</p> <p>ב. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>	

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 85</p>	<p>ג. מניעת מפגעים סביבתיים.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה בתוך כל אחד מהבניינים. חדר האשפה יהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. במגדלי המגורים תתאפשר הפרדת פסולת לשני פירים: אשפה רטובה ואשפה יבשה, בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות העירוניות התקפות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 85</p>	<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 85</p>	<p>המבנים יעמדו בתקן של לפחות כוכב אחד ע"פ תקן בנייה ירוקה וע"פ הנחיות האגף לאיכות הסביבה של עיריית קריית ים.</p>	
	<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
	<p>1. 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.                  2. 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 שנאים על עמודי חשמל.                  3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                  4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים                  לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.                  א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף, 2 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.                  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד, 1.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:                  1. בשטח בנוי 5 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.5 מ' מציר הקו.                  2. בשטח פתוח 8.5 מ' מציר הקו.                  ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:                  1. בשטח בנוי 9.5 מ' מהתיל הקיצוני ו 13 מ' מציר הקו.                  2. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20 מ' מציר הקו.                  ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו, 35 מ' מציר הקו.                  באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגביי המרחקים המזעריים המותרים.                  9. חדרי טרנספורמציה יבנו בתחום קווי הבניין וישולב בפיתוח המגרש או בתת קרקע, בתיאום עם הגורמים הרלוונטים כמפורט בסעיף 6.1.4, וסעיף 6.5.3.</p>	
	<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.6</b>
	<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.                  החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. מגרשים לבניה השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, ובאופן ש- 20% משטח הגג יהיה גג מנהל מי נגר, מי הנגר יופנו לשצ"פ.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>2. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום התוכנית, קו כחול, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.</p> <p>2.2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. 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 לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. 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 בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2.3. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:250 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.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת, תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>2.4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית.</p>	






1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.
2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז טבעי בלחץ נמוך מאד, טלויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם גימור זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
3. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.
4. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.
5. מים
- תכנון מערכת אספקת המים בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. תנאי למתן היתר לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה 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" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.
6. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.
7. ביוב
- תכנון מערכת אספקת הביוב בשכונה יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו.
  - א. תותר העברת תשתיות עירונית בתאי שטח המוגדרים כשטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
  - ב. לא תותר התקנות מערכות ביוב מתחת לכניסה הקובעת ו/או במידה ויבנו חדרי שירותים אשר רום רצפתם נמוך ממפלס הפיתוח, יהיה על המבקשים לבנות בהתאם לדרישות ת"י 1205 תחנות שאיבה לביוב.
  - ג. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד ימים. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.
  - ד. שוחות הביוב יתוכננו ע"פ תקן ישראלי מס' 5988.
  8. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
    - א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים כיכר עירונית ובתחום רצועות הדרכים
    - ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור אלא, במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.


<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.9</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצמם את קוי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>6.10</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר להריסת מבנים יהיה הגשת סקר אסבסט למבנים לפי חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011.</p> <p>2. התחייבות לפינוי הפסולת בתאום עם היחידה לאיכה"ס.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.11</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-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר</p> <p>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.</p> <p>ד. עבור התכניות המפורטות 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.</p> <p>ד. קביעת 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>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.12</p> <p>רת"א</p> <p>1. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה בתחום התכנית, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות גובה שעשויות לחול על מתקני עזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית, לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה ולהודעה על אכלוס המבנה.</p> <p>4. אין לאשר הקלות לגובה בניה בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>משהב"ט</p> <p>1. גובה המבנים כמסומן בנספח הבינוי המצורף בתכנית זו, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. העגורנים יסומנו בהתאם לת"י 5139.</p>	



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>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 הבניה.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>אדריכלות</b></p> <p>א. השפה האדריכלית של כל הבניינים במגרש תהיה אחידה.</p> <p>ב. הוראות לשטחי השירות ושטחים טכניים:</p> <p>מחסנים יתוכננו כחלק בלתי נפרד מהבניין, ייבנו במרתפים או בקומות הבניין בצמוד ליחיד. 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 על ידי מהנדס העיר. התכנית תפרט את מיקום כל הדוודים והקולטים תוך מתן פיתרון עיצובי לשילוב הקולטים והסתרת הדוודים.</p> <p>התקנת סורגים ומזגנים תעשה רק עפ"י תכנית המציעה פתרון כולל לכל הבניין שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</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 הבניינים.</p> <p>לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>חבור החשמל לבניין יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.</p> <p>שילוט העסקים יהווה חלק מעיצוב המבנים, יקבע בהיתר הבניה וישולב בתכנון חזיתות הבניינים.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <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 הועדה 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.</p> <p>ג. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת</p> <p>קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ד. נטיעת עצים מעל מבנים תת קרקעיים וגגות:</p> <p>1. נטיעת עצים בוגרים מעל מבנים תת קרקעיים או מעל גגות, תיתן מענה לדרישות אגרונומיות והנדסיות שמטרתן להבטיח צימוח בריא של העצים לכדי עץ בוגר בעל נוף ומאפיינים של עץ הגדל בקרקע.</p> <p>2. התכנון ההנדסי והאדריכלי של התקרות \ הגגות יתן מענה לעומסים של מרכיבי הגינון לרבות</p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>



6.14	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 85</p>	<p>העצים, הצמחים, מיכלים, אביזרים ומערכות נלוות, מצע גנני במצב רווי וכל פרט נוסף שידרש.</p> <p>3. מאפייני בית הגידול: עומק - 1.5 מ', נפח - 7 מ"ק עבור כל עץ. המידות הן דרישות מינימום.</p> <p>אין לגרוע מהן אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. מצע הגידול יהיה מסוג 'אדמה קלה' המותאמת למטרה זו.</p> <p>5. יינתן מענה הנדסי ועיצובי לעיגון העצים, הבטחת יציבותם וצימוח בריא ולא נטוי.</p> <p>6. יוסדרו פתרונות איטום וניקוז להובלת הנגר מתחתית שכבת מצע הגידול.</p> <p>7. תוכניות להיתר יכללו סימון, מידות, פרטים ומפרט טכני של בתי הגידול לעצים וצמחיה. 8.</p> <p>הנחיות לטיפול בגגות ירוקים ע"פ תקן המועצה הישראלית לבנייה ירוקה.</p>

6.15	חלוקה ו/או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 85</p>	<p>1. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שאינם בתחום האיחוד והחלוקה, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית קרית ים כשטחים פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p> <p>2. במגרשי מגורים די' יוקצו שטחים ציבוריים בנויים:</p> <p>הקצאת השטחים הציבוריים הבנויים לעיריית קרית ים תעשה על פי כל דין, ובנייתם כפופה לדיני הקניית מבנים ציבוריים עבור הרשות המקומית.</p> <p>3. כתנאי למתן היתר בניה תירשם הערה על ייעוד לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין ביחס לשטחים הציבוריים.</p> <p>רישום השטחים על שם עיריית קרית ים יתבצע במעמד רישום הבניין/הבניינים החדשים הרלוונטים.</p> <p>4. בכל אחד מתאי שטח יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח לשימוש של מעונות יום, גני ילדים וחצרות עבור אותם שימושים.</p> <p>5. השטחים העל קרקעיים המיועדים לצרכי ציבור וכלולים באיחוד והחלוקה יוקצו וירשמו על שם הרשות בהתאם לטבלאות האיזון וההקצאה.</p> <p>6. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה</p> <p>7. יצירת חלקה בתכנון תלת מימד:</p> <p>תאי שטח 100,101,102,103,104,105,106,400,630,631,810,820,830,890,800,600 תבוצע חלוקה למגרשים תלת מימדיים בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין (חלקה תלת מימדית), כך שהשטח התת קרקעי ירשם כחלקה ו/או חלקות נפרדות וישמש כחנייה עבור השימושים העל קרקעיים מתוך התכנית.</p> <p>8. טרם רישום המקרקעין שבתחום התכנית, תאושר תכנית תלת מימדית לצורכי רישום (תמ"ר) על השטחים הרלוונטים בתכנית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, לרבות הדרך, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור והשצ"פ, יירשמו ע"ש עיריית קרית ים בהתאם לתמ"ר, ויהוו חלקים בבית המשותף ככל ויידרש.</p> <p>9. שטחים לצרכי ציבור המיועדים לחלוקה ורישום עתידיים בתלת מימד, כגון דרכים, לא יסווגו כמקרקעי ייעוד אלא כמקרקעי ציבור.</p>

6.16	היטל השבחה
	<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</p>

<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>העיר קרית ים.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. מניעת מפגעים בעת הריסת המבנים :</p> <p>הריסת המבנים תבוצע בדרך שלא תגרום למפגעי אבק או רעש מפעולות ההריסה וסילוק החומר</p> <p>2. מניעת מטרדים בעת הבניה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן :</p> <p>א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות אשר תאושר במסגרת הבקשה להיתר ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ב. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>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 אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ד. הבנין יכוסה במשך כל תקופת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי גלם בתפוזרות תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ותוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>3. מניעת מטרדים בעת החציבה :</p> <p>א. יש לגדר את שטח המגרש המיועד לחציבה בגדר אטומה.</p> <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) 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><b>6.17</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85

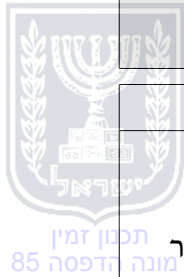


תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



6.17	הוראות בזמן בניה
	<p>בהעדר איזון-                      - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.                      - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                      - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                      ד. עבודות שאינן טעונות היתר                      נוהל כאמור בסעיף 1, יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ, שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.                      5. הוראות למתן היתר איכלוס                      מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>

## 7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	ביצוע התכנית יותר בשלבים, ללא חשיבות לסדר בנייתם של תאי השטח בתאום עם הרשות העירונית בנוגע להקמת שטחי ציבור בתא שטח 400 ושטחי ציבור כחלק ממבני המגורים.
2	מערכת הביוב העירונית ואספקת המים	תנאי להוצאת היתר בנייה מעבר ל- 250 יח"ד יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לאחר התייעצות עם משרד הבריאות והגורמים הרלוונטים, לפתרון מערכת הביוב העירונית ולפתרון אספקת המים.
3	ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות	תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל- 500 יח"ד בתכנית, יהיה ביצוע ופיתוח של 25% לפחות מעבודות הפיתוח הציבורי: חניות, כבישים, ניקוז, מים וביוב, שצ"פים וכיכר עירונית בכל המתחם.
4	המשך ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות	תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 725 יח"ד מסה"כ יח"ד בתכנית, יהיה ביצוע ופיתוח של 50% לפחות מעבודות הפיתוח הציבורי בכל המתחם: חניות, כבישים, ניקוז, מים וביוב, שצ"פים וכיכר עירונית.
5	הוצאת היתר בנייה מעל ל 1050 יח"ד	תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 1,050 יח"ד מסה"כ יח"ד התכנית, יהיה ביצוע ופיתוח של 75% לפחות מעבודות הפיתוח הציבורי בכל



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המתחם : חניות, כבישים, ניקוז, מים וביוב.

## 7.2 מימוש התכנית

בתום 7 שנים מיום אישורה של התכנית, ככל ולא יינתן בפועל היתר בנייה התכנית תובא לדיון בוועדה המחוזית אשר תחליט האם להורות על ביטולה או להאריך את תוקפה לתקופה נוספת. החליטה הוועדה על ביטול התכנית, ישובו לחול התוכניות שחלו בשטח ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85



תכנון זמין  
מונה הדפסה 85