

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כ/468

21-07-2014

נתקבל

תיק מס'

אחות מולר על הפארק

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
21-07-2014
נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית שבה ע"י שר הפנים ביום
בית שני - מילר
מנהל המחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית שבה ע"י שר הפנים ביום
בית שני - מילר
מנהל המחוז

מחוז

חיפה

קרית אתא ומועצה אזורית זבולון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז חיפה
הועדה המחוזית החליטה ביום:

26.7.11

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הועדה המחוזית

5.8.14
תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 468/כ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6019
ביום 4.11.09

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

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית חלה בשטח שהוגדר בתוכנית המתאר של קרית אתא כ/150 ח' כשטח לתכנון מפורט ובשטח בעל משמעות היסטורית להתפתחות העיר קרית אתא והסביבה (במתחם נמצאים מבנים הראשונים בעיר). שטח התוכנית מהווה את אחד מחטיבות הקרקע הגדולה האחרונות הנמצאות במרכז העיר. לכן יש חשיבות ליצור תוכנית אשר תהווה מנוף להתחדשות עירונית ולמשיכת אוכלוסיות חזקות למרכז העיר בד בבד עם ניצול מושכל של הקרקע והגברת הצפיפות העירונית בהתאם למדיניות התכנון הלאומית שנקבעה בתוכנית המתאר הארצית תמ"א 35 ותוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6. לכן מציעה התוכנית:

- (1) הקמת שכונת מגורים בעלת חזות "יוקרתית" בצפיפות ברטו של 10 יח"ד/ לדונם, ובצפיפות נטו של 21 יח"ד/לדונם. בממוצע בתכנית קרקע נמוכה.
- (2) הקמת פארק מרכזי בגודל של 1/4 משטח התוכנית המבטא הקצאת 7 מ"ר-לנפש שטח ירוק.
- (3) מסביב לפארק המרכזי ימוקמו מבני המגורים תוך שמירת מרחק רב בין מבנה למבנה.
- (4) התוכנית מציעה לשמר את המרקם והמבנים ההיסטוריים לרבות הצמחיה והעצים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' כ/468

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית	אחזת מולד על הפארק
1.2 שטח התוכנית	67.399 דונם
1.3 מהדורות	• מתן תוקף שלב
1.4 סיווג התוכנית	<p>מספר מהדורה 6</p> <p>תאריך עדכון 25 יוני 2014</p> <p>סוג התוכנית • תוכנית מפורטת</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות</p> <p>• כן</p> <p>• לא</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **קרית אתא ומועצה אזורית זבולון**

קואורדינטה X 209800
קואורדינטה Y 745000

התוכנית נמצאת בכניסה לאזור הקיבוצים ובכניסה הדרומית של קרית אתא על הציר המרכזי של העיר. רח' דרך העצמאות הנמצא מזרחית לתוכנית, מדרום רחוב התמרים, מצפון שכונת מגורים חדשה הנמצאת על רחוב שלום סלח וממערב שכונת מגורים חדשה הנמצאת על רחוב הדקלים. יצוין כי בגוש 11021 חלקה 52 (מספר חלקה קודם 37), בגוש 11027 חלקה 76 (מספר חלקה קודם 1)

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות

קרית אתא
מועצה אזורית זבולון

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

קרית אתא ומועצה אזורית זבולון
אחוזת מולר על הפארק
העצמאות, הדקלים, התמרים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11020	מוסדר	חלק מהגוש		100
11021	מוסדר	חלק מהגוש	29-31, 45, 44	17, 42, 16, 41, 23, 22, 43, 28, 34, 52, 54, 38
11022	מוסדר	חלק מהגוש	--	118, 103
11027	מוסדר	חלק מהגוש	--	76, 62, 31
11028	מוסדר	חלק מהגוש	--	25, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.1.1980 27.3.2006	2595 5511	תוכנית זאת גוברת על תוכנית כ/כ 150 ו-כ/כ 150 ח'	• שינוי • שינוי	כ/כ 150, כ/כ 150 ח'
26.8.76	2247	דרך העצמאות מוגדרת כדרך אזורית בתמ"א 3.	• כפיפות	תמ"א 3
14.9.1995 25.5.2000	4333 48884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/כבמ/269. תכנית זו כפופה למגבלות גובה כמפורט בתמ"א 15	• כפיפות • כפיפות	כ/כבמ/269 תמ"א 15

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ארכי ליאור דץ	25.6.14		37		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ארכי ליאור דץ	10.6.14	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	ארכי ליאור דץ	10.6.14	1		1:1000	מנחה	נספח בנוי
	ועדה מחוזית	ארכי זאב קליין	10.6.14	1		1:500	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	חבי ינון	15.6.14	3		1:500	מחייב לעניין מספר החניות התת קרקעיות והעליות ככתוב בטבלת מאזן החניות ¹	נספח תנועה ותניה
	ועדה מחוזית	ארכי נילי בראון	01.07.07		24		מנחה	סקר שימור
	ועדה מחוזית	חבי א.ש.ל	8.5.14		14+6		נלווה	חוות דעת אקלימית
	ועדה מחוזית	ח.ג.מ. תכנון תשתיות בע"מ	8.5.14	2	5	1:1000	מנחה	נספח תשתיות מים וביוב
	ועדה מחוזית	חבי ינון	ינואר 2013	1	19	1:500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	זייד אורנייב	אפריל 2014		28+4		מחייב	לוח הקצאות וטבלת איזון
	פקיד היערות	ארכי זאב קליין	30.1.12	1	13+1+1	1:500	מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
29-07-2014
נתקבל
תיק מס'

בכפוף להוראות סעיפים 4.2.2 ב/6, 6.2 ל"ב.
עמוד 6 מתוך 37

29/07/2014

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
11021/44		04-8442803	054-6656809	04-8441758	שלום סלה 11/7	512764937	לא רלבנטי.	014986582	אלי חן	חב' דד נופרים וא. חן בע"מ עדיית קרית אתא
1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	04-8442803	054-6656809	04-8441758	11/7 שלום סלה	512764937	לא רלבנטי.	014986582	אלי חן	חב' דד נופרים וא. חן בע"מ עדיית קרית אתא	מגיש התוכנית
			04-8478478	ככר הערייה 1	ע. קרית אתא	לא רלבנטי.				מגיש התוכנית
1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית	
					לא רלבנטי	479081	יוסף חניב בן שלמן			
						166731	יוסף לטיפה לבית נחום			
						5112267	ונמן הגיה ואורי			
						5461711	מרק מאיה			
						0490331	מולר תמר			
						0621888	תמר אריאל			
						689506	סולמונוב עמנואל			
						353096	סולמונוב מרים			
						3054635	מולר אסנון			
						3017096	מולר טאה			
						0633886	וינר לוריה			
						00681347	פרידלנדר יוסף			
						074307927	פרידלנדר חיה			
						5929369	ארהפס אורנה			
						06807895	יודיץ אולגה			
						05568308	שופ אשר			
						0735430	רייכר דני			
						049473689	רייכר חיה			
						043661370	בנטובל חיים			
						051947638	אברם אה			
						051947638	אפרתי צבי			
							אפרתי אסתר			
							מועצה אזורית זבולון			
							מדינת ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
lior@arc-daiz.com bermanb@netvision.net.il zaidi@zaidomiv.co.il yenon@yenon.co.il zeevklein@bezeqint.net baron-shlomi@013.net	04-8555252 04-8529411 04-8584466 04-8569010 04-8754596 04-8344862 02-6427103	052-6627777 052-2475198 054-8048004 050-8919000 052-3258851 054-4389035 050-2002385	04-8555494 04-8523602 04-8584545 04-8569000 04-8754227 04-8345581 02-6427229 04-8509595		הרב מרכוס 5, חיפה העצמות 61, חיפה הרצל 69, טירה היוזמה 4, טירה התל 12, ביאליק ליטניס 8, חיפה התקה 34, ירושלים	105583 517 238 00013035 35188 36086 28393	028006385 50770833 53340204 63484448 26818740 055320063 051268035	ליאור דן ברמן מוטי זייד יען יוסף זאב קליין נלי כראון רון לשם יצחק מאיר	אדריכל מורה שמאי מהנדס אדריכל אדריכל ד"ר מהנדס	עורך ראשי מורה שמאי יועץ תעוה יועץ טר יועץ שימור יועץ סביבתי יועץ תשתיות

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מבנה לשימור א'	מבנה המסומן בנספח השימור כמבנה לשימור א'. מבנה לשימור האסור בהריסה ללא תוספות בנייה יש לשקמו ולשמרו בכפוף לתיק תעוד.
מבנה לשימור ב'	מבנה המסומן בנספח השימור כמבנה לשימור ב'. מבנה לשימור האסור בהריסה אולם ניתן להוסיף בנייה בכפוף לתיק תעוד.
מתחם לשימור	חלק משטח התוכנית הכולל מבנים, צמחיה ואלמנטים אחרים בעלי חשיבות ואיכויות המצדיקות שימור.
עץ או אלמנט נופי לשימור"	עץ או אלמנט נופי המסומן בנספח השימור או בנספח העצים והמיועד לשימור.
שדרה לשימור	מתחם המסומן בנספח השימור כשדרה: שטח לשימור נופי ומטרתו לשמר את אופי השדרה על פי הנחיות מפורטות שינתנו בהוראות התוכנית.
מתחם לשימור נופי	מתחם בנספח השימור המיועד לשמר את אופי המתחם ולשלב בתכנון נופי את שימורו.
דיוור מוגן	מבנה המשמש לדיוור לאוכלוסייה בוגרת והכולל את כל השירותים הנלווים לצורך מתן שירותים וטיפול באוכלוסייה זאת כולל מחלקות סיעודיות ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
מרחק בין המבנים	המרחק המינימאלי שיש לשמור בין הבניינים
דירה דופלקס	דירה הממוקמת בקומה העליונה ומשתרעת בשתי קומות.
חדר אשפה קומתי	חלל המשמש את דיירי הקומה לטיפול באשפה
חלל לאיכסון מכלי אשפה	חלל המשמש לאיכסון מכלי אשפה לבנין או למקבץ בניינים
חדר כביסה	חלל המשמש מתן שירותי כביסה לדיירי הבנין או מקבץ בניינים
חדר לכינוסים לדיירים	חלל המשמש לכינוס דיירי הבנין או מקבץ בניינים
לובי כניסה	חלל המשמש לכניסה לבניין או למקבץ בניינים הכולל חדר שומר, עמדת שומר, חדר דואר וכי תכלית אחרת המשרתת את דיירי הבנין וצריכה להיות ממוקמת בלובי הכניסה.
מקלט ציבורי	מקלט המשרת את כלל דיירי הבנין ואורחיהם בנוסף לממ"ד הדירתי
מחסן כללי	מחסן המשרת את כלל הדיירים לאיכסון ציוד משותף לכלל הדיירים.
חברת ניהול	חברת הניהול אשר תספק שירותי ניהול ותחזוקה של השטחים הציבוריים המשותפים (שבתוך כל תא שטח פרטי), ומערכות התשתית השונות.
סקר סביבתי	סקר סביבתי הבוחן את ההשפעות הסביבתיות של הבינוי על ההצללות. הסקר מהווה מסמך מנחה בלבד אלא אם כתוב אחרת.
מפלס כניסה לבניין להולכי רגל	מפלס הכניסה לבניין אשר גובל בשצי"פ מצידו האחד ובמדרכה להולכי רגל מצידו האחר, וייחשב כמפלס הכניסה הקובעת.
מתחמים לפיתוח	מתחמים לפיתוח המפורטים בנספח הבינוי ומסומנים בו באותיות
קו בנין קדמי	קו הבנין בחזית הפונה לכיוון רחוב העצמאות.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- הקמת שכונת מגורים בת כ: 700 יחידות דיור.
- הקמת פארק מרכזי בשטח של כ: 17 דונם לרווחת תושבי הסביבה.
- שמירה על אופי הבינוי במתחם המבנים ההיסטוריים תוך מתן אפשרות לפיתוח מבנים מודרניים לגובה.
- שמירה על אופי הצמחייה והעצים הקיימים ושילובם בתוך השטחים הפתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שימושי הקרקע המותרים בכל תא שטח.
- קביעת הוראות הבנייה לגבי: צפיפות, היקפי הבניה, גובה המבנים, מספר מבנים, קווי בניה, מרווחים בין הבניינים.
- קביעת הוראות שימור.
- הנחיות בנוי ועיצוב אדריכלי.
- איחוד וחלוקה.
- התווית דרכים ושבילים להולכי רגל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 67.399 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בתוכנית כ/150ח המאושרת נקבע השטח ליעוד למגורים ב' לתכנון מפורט ולא פורטו זכויות בנייה.		61,893			מ"ר	מגורים
		529			מס' יח"ד	
		22,473			מ"ר	דיור מיוחד
		175			מס' יח"ד	
		1740			מ"ר	מסחר
		500			מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

הזית מסחרית	מבנה לשימור	תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
		שימור נופי	זיקת הנאה למעבר ברכב	זיקת הנאה למעבר רגלי	אתר עתיקות		
	105	106	105		101-106	101-106-110	מגורים א'
108-109			107	107		108	מגורים ד'
901-902							מגורים מיוחד
		302,304	304		,301 304, 302	301	שטח ציבורי פתוח
					201	201	אתר למוסדות ציבור לחינוך
						501-505	שטח פרטי פתוח
						404-408	דרך מאושרת
						401-403 409,410,411	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	יעד
11.01	7421	מגורים א'
31.56	21270	מגורים ד'
7.02	4728	מגורים מיוחד
2.05	1384	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך עם הנחיות מיוחדות
24.74	16671	שצ"פ
6.25	4217	דרך מוצעת
16.41	11062	דרך מאושרת
0.96	646	שפ"פ
100	67399	סה"כ



מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד
81.82	55148	אזור מגורים ב' לתכנון מפורט
1.48	997	אזור מגורים ב' 1
0.29	193	שצ"פ
16.41	11061	דרך מאושרת
100	67399	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

	מגורים א'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	
בית קפה במגרש 105 במבנה המיועד לשימור.		
	הוראות	4.1.2
תשריט הבנוי המצורף לתוכנית זו מנחה בלבד. הוצאת היתר בנייה יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר שיכלול הנחיות בנושאי הסדרי חנייה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות, תמרי בניין וחמרי גמר	עיצוב אדריכלי	א.
הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה, בתאום עם תוכנית השטחים הפתוחים והציבוריים הגובלים עם תא השטח הרלוונטי.	הוראות פיתוח	ב.
במבנים לשימור שהותר שינויים ותוספות בניה על פי סקר השימור בתוכנית זאת הדבר יעשה באישור ועדת שימור ומהנדס העיר	בנין לשימור	ג.
הצריף המיועד לשימור במגרש, יעודו יהיה לבית קפה. למבנה זה יינתנו, כתנאי להוצאת היתר בניה, הנחיות להיבטי השימור אשר יתייחסו למורשת המקום, יינתן ביטוי לפעילות הייצור והמגורים ההיסטוריים במתחם אתא אשר יביא לביטוי מורשת היסטורית זו. בהתאם להנחיות שפורטו בסעיף 6.5 לגבי מבנה המוגדר "סוג א'" וזאת מבלי לגרוע מהנחיות השימור למבנים הנוספים במגרש.	הוראות מיוחדות למגרש 105	ד.
לא תתאפשר ניווד שטחים משטחי שירות לשטח עיקרי ולהיפך. הוראה זו תהיה בגדר הוראה אשר כל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לסעיף 2 (19) לתקנות סטיה ניכרת מתכנית.		ה.

4.2		יעוד מגורים ד'
4.2.1	שימושים	
	מגורים	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>1. תשריט הבנוי המצורף לתוכנית זו הינו מנחה בלבד, אך הוראות בנושאים הבאים: גובה מבנים, מרווחים ומרחקים בין בניינים הינן הוראות מחייבות.</p> <p>2. הוצאת היתר בנייה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בינוי למתחם לפיתוח שלם של מבנה אחד או יותר, שתכלול העמדת בניינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, שטחי שירות, גדרות, חמרי בניין וחמרי גמר.</p> <p>3. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח לא יפחת מ- 15 מ'.</p> <p>4. בתוכנית הבינוי יהיה ניתן למקם מחסנים דירתיים בכל קומה ואלו ייחשבו כשטחי שרות.</p> <p>5. חתך המבנים יציג מבואה גבוהה שמפלסה כמפלס הקרקע, הגובלת ממערב ובתחומה גישה לשטח הציבורי ממזרח.</p> <p>6. מספר מקומות תחנייה התת קרקעיות יהיה בהתאם לטבלאות מאזן החניה בנספח התנועה והחניה.</p> <p>7. לא תותר סגירת מרפסות.</p> <p>8. הוראות שעניינן גובה המבנים, מרחק בין בניינים ואי סגירת מרפסות, הן בגדר הוראות אשר סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת מתוכנית בהתאם לסעיף 2(10) וסעיף 2(19) לחוק התו"ב.</p> <p>9. לא תתאפשר ניוז שטחים משטחי שרות לשטח עיקרי ולהיפך. הוראה זו תהיה בגדר הוראה אשר כל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2(19) לתקנות סטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>10. קו בנין לחניון התת קרקעי, יהיה כפי שמסומן בתשריט בקו בנין 0.</p> <p>11. ניתן לבנות בכל דירה מרפסת קונזולית עד שטח של 20 מ"ר.. בדירות דופלקס ניתן יהיה לבנות בנוסף למרפסות הקונזוליות מרפסות גג. שטח המרפסות ייחשב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים").</p> <p>12. שטחי השירות יכללו את השימושים הבאים: מחסן לדירה: 6 מ"ר, ממ"ד לדירה: 12 מ"ר, חדר אשפה קומתי: עד- 10 מ"ר, חדר כביסה לבניין: עד- 25 מ"ר, חדר לכינוסים לדיירים בבניין: עד 30 מ"ר, מחסן המשרת את כלל הדיירים לאיכסון ציוד משותף לכלל הדיירים: עד 30 מ"ר, לובי לבניין: בהתאם לצורך, מתקנים טכניים ושטחי שירות אחרים: בהתאם לתקנות התו"ב, חנייה מקורה: בהתאם לנספח תחבורה.</p> <p>13. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים יחדיו. התוכנית תציג שלביות פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים, בהתלייה לפיתוח הבינוי במתחם, תחבורה, שימור, וכן סימון העצים לשימור.</p>
ב.	הוראות פיתוח	<p>1. הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה, בתאום עם תוכנית השטחים הפתוחים והציבוריים הגובלים עם תא השטח הרלוונטי.</p> <p>2. הגבהים שיקבעו בתוכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבניין בכל תא שטח יתואמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים לפיתוח יחדיו. התוכנית תציג שלביות לביצוע השטחים הציבוריים בכל מתחם והיקף השטחים הפתוחים לפיתוח</p>

<p>בכל מתחם ובהתאם לשלבויות הביצוע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור וקבלת הנחיות ממהנדס העיר ומאיגוד ערים לאיכות הסביבה לתוכנית חפירה ומילוי, בהתייחס לכל מתחם ו/או לקבוצת מתחמים.</p> <p>5. תנאי למתן אישור איכלוס (טופס 4) יהיה נטיעת עצים בוגרים תמירים בשטחי השפ"פ הגובלים בתא מס 107 שיהוו חיץ בין תא 107 למגרשים הגובלים.</p> <p>6. בבקשה להיתר בניה יהיה ניתן לנייד חניות עיליות לחניות תת קרקעיות וכן תוספת של חניות תת קרקעיות המשרתות את המבנה בלבד באישור הועדה המקומית, ולשם כך ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות ואת זכויות הבניה הנדרשות לשם הקמתן בנוסף על זכויות הבניה כקבוע בסעיף 5.</p> <p>7. ע"ג גגות החניונים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום ואשור הקונסטרוקטור, יבנו עציצים מבטון בנפח פנימי של 0.8 מ"ק. בעציצים אלו ישתלו עצים בוגרים. ניקוז העציץ יעבור בתוך העמוד. ההשקיה תתבצע באמצעות מעי השקיה ממוחשבת.</p>		
<p>במסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה יהיה ניתן לחלק תא שטח למספר יחידות קטנות מתא השטח ולהגיש בקשה להיתר בניה לכל יחידה בנפרד, ובתנאי שהובטחו דרכי הגישה והשבילים לכל תת תא שטח בנפרד, בהתאם לקבוע בנספח התחבורה.</p> <p>חלוקת התא שטח למספר יחידות תעשה ללא שינוי בקווי הבנין ובזכויות שהוגדרו בתוכנית ובתנאי והמרחק בין הבניינים הגבוהים לא יפחת מ- 20 מ'.</p>	<p>חלוקה ורישום</p>	<p>ג.</p>
<p>תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קבלת התחייבות של חברת ניהול לתחזוקת המתחם או תא שטח למשך 10 שנים לפחות.</p>	<p>תנאים למתן היתר איכלוס</p>	<p>ד.</p>
<p>1. בתאי שטח 108 ו-109 תותר חזית מסחרית הפונה לרחוב העצמאות.</p> <p>2. המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד. המסחר יהיה מסחר ברמה שכונתית, אשר ישרת אף את באי הפארק.</p> <p>3. הועדה המקומית תיתן הגבלה על מספר בתי האוכל המותרים במקום, חנויות לממכר מזון יהיו בהיקפי שטחים מצומצמים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות שיוצעו לטיפול בריחות, איורור, סילוק אשפה והפרדה בין אשפה מסחרית לאשפה ביתית.</p>	<p>חזית מסחרית</p>	<p>ה.</p>
<p>במבנים לשימור שהותר שינויים ותוספות בניה על פי סקר השימור בתוכנית זאת הדבר יעשה באישור ועדת שימור ומהנדס העיר</p>	<p>בנין לשימור</p>	<p>ו.</p>

4.3 יעוד מגורים מיוחד	
4.3.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	דיור מוגן כולל כל השירותים הנלווים כולל מחלקות סיעודיות
ג.	מסחר ומשרדים לרבות מכללות
ד.	מלונאות
ה.	שירותי בריאות ומרפאות
ו.	שירותי ספורט כולל בריכה
4.3.2	הוראות
א.	הוראות בנינו
1.	תשריט הבנוי המצורף לתוכנית זו מנחה בלבד, אך הוראות בנושאים הבאים: גובה מבנים, מרווחים ומרחקים בין בניינים הינם הוראות מחייבות.
2.	הוצאת היתר בנייה יהיה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בנינו מפורטת לשני תאי השטח יחדיו או לכל אחד מהם, שתכלול את התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א. העמדת בניינים; ב. העמדת המבנה/ים מעל למבנה התחתון; ג. אופן הטיפול בחיבור הגובל בקו בנין 0, בין תאי השטח; ד. הסדרי חנייה; ה. שטחי גינון; ו. מעברים להולכי רגל; ז. מתקני תשתית; ח. גדרות; ט. חומרי בנין וחומרי גמר; י. השימוש בבניין, מגורים ו/או דיור מוגן, ובלבד שלא יהיה בבניין אחד שימוש מעורב בין מגורים למלונאות או בין מגורים לדיור מוגן יא. פירוט היקף שטחי המסחר/משרדים; יב. תוכנית עיצוב אדריכלי לחזית המבנה התחתון הפונה לרחוב העצמאות, אשר תקבע את מספר הקומות (2 עד 4) וגובה המבנה התחתון; יג. החזית המסחרית הפונה לרחוב העצמאות תעוצב באופן אחיד לאורך הרחוב לשני תאי השטח יחד;
3.	במידה והמבנה ישמש לדיור מוגן, היקף שטחי השירות יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות משרד הבריאות לסוג שימוש זה.
4.	בכפוף להוראות סעיף א. 2. "לעיל, מגיש הבקשה יכול להמיר את יחיד למגורים במגורים מיוחד ביחס שלכל יחיד ינתן 2 יחידות דיור מוגן.
5.	ניתן להגיש תוכנית חניה ותנועה משותפת לשני תאי שטח. החניה התת קרקעית תהיה לפחות 80% מכלל החניות.
6.	בתוכנית הבנוי יהיה ניתן למקם מחסנים דירתיים בכל קומה ואלו ייחשבו כשטחי שרות.
7.	הוראות שעניינן גובה המבנים, מרחק בין בניינים ואי סגירת מרפסות גג, הן בגדר הוראות אשר סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת מתוכנית בהתאם לסעיף 2(10) וסעיף 2(19) לחוק הת"ב.
8.	לא תתאפשר ניווד שטחים משטחי שרות לשטח עיקרי ולהיפך. הוראה זו תהיה בגדר הוראה אשר כל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2(19) לתקנות סטייה ניכרת מתוכנית.
9.	קו בנין לחניון התת קרקעי יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
10.	ניתן לבנות בכל דירה מרפסת קונזולית עד שטח של 20 מ"ר. בדירות דופלקס ניתן יהיה לבנות בנוסף למרפסות הקונזוליות מרפסות גג שטח המרפסות ייחשב בהתאם לתקנות חישוב שטחים. לא תותר

<p>סגירת מרפסות גג.</p> <p>11. שטחי השירות יכללו את השימושים הבאים: מחסן דירתי 6 מ"ר, ממ"ד לדירה: 12 מ"ר, חדר אשפה קומתי: עד-20 מ"ר, חדר כביסה לבניין: עד-50 מ"ר, חדר לכינוסים לדיירים בבניין: עד-200 מ"ר, מחסן המשרת את כלל הדיריים לאיכסון ציוד משותף לכלל הדיריים: עד 80 מ"ר, לובי לבניין: בהתאם לצורך, מתקנים טכניים ושטחי שירות אחרים: בהתאם לתקנות התו"ב, חנייה מקורה: בהתאם לנספח תחבורה.</p> <p>12. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים לפיתוח יחדיו. התוכנית תציג שלביות, פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים, בהתאמה לפיתוח הבינוי במתחם, תחבורה, שימור, וכן סימון העצים לשימור.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב כוללת למבנים הפונים לרח' העצמאות.</p>		
<p>1. הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה, בתאום עם תוכנית השטחים הפתוחים והציבוריים הגובלים עם תא השטח הרלוונטי.</p> <p>2. הגבהים שיקבעו בתוכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבניין בכל תא שטח יתואמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים לכל מתחם לפיתוח בנפרד או לקבוצת מתחמים לפיתוח יחדיו. התוכנית תציג שלביות לביצוע השטחים הציבוריים בכל מתחם והיקף השטחים הפתוחים לפיתוח בכל מתחם, ושלביות הביצוע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור וקבלת הנחיות ממהנדס העיר ומאיגוד ערים לאיכות הסביבה לתוכנית חפירה ומילוי, בהתייחס לכל מתחם ו/או לקבוצת מתחמים.</p> <p>5. ע"ג גגות החניונים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום ואשור הקונסטרוקטור, יבנו עציצים מבטון בנפח פנימי של 0.8 מ"ק. בעציצים אלו ישתלו עצים בוגרים. ניקוז העציץ יעבור בתוך העמוד. ההשקיה תתבצע באמצעות מע' השקיה ממוחשבת.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>ב.</p>
<p>1. יהיה ניתן לאחד שני תא שטח לתא שטח אחד במסגרת היתר בניה.</p>	<p>חלוקה ורישום</p>	<p>ג.</p>
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה קבלת התחייבות של חברת ניהול לתחזוקה וניהול המתחם ו/או תא שטח למשך 10 שנים לפחות.</p>	<p>תנאים למתן היתר איכלוס</p>	<p>ד.</p>
<p>1. תותר חזית מסחרית הפונה לרחוב העצמאות.</p> <p>2. המסחר יהיה בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד. המסחר יהיה מסחר ברמה שכונתית, אשר ישרת אף את באי הפארק.</p> <p>3. הוועדה המקומית תיתן הגבלה על מספר בתי האוכל המותרים במקום, חנויות לממכר מזון יהיו בהיקפי שטחים מצומצמים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות שיוצעו לטיפול בריחות, איורור, סילוק אשפה והפרדה בין אשפה מסחרית לאשפה ביתית.</p>	<p>חזית מסחרית</p>	<p>ה.</p>

4.4 יעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך והנחיות מיוחדות	
4.4.1	שימושים
א.	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.4.2	הוראות
א.	<p>1. תשריט הבינוי לתכנית זו הינו מנחה בלבד.</p> <p>2. הוצאת היתר בניה על פי הנחיות מהנדס העיר לתוכנית בינוי למתחם שלם של מבנה אחד או יותר, שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, שטחי שירות, גדרות, חמרי בניין וחמרי גמר.</p> <p>3. מפלס 0.00 של המבנה הציבור יהיה קרוב ככל שניתן למפלסים של הפארק בתא השטח 306 הצמוד לתא השטח של מבנה הציבור כך שיהיה ניתן להקים חניון ציבורי במפלס שמתחת.</p> <p>4. מתחת לבינוי למבנה הציבור תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי במפלס הכביש הפונה לדרך מס' 2.</p>
ב.	<p>1. הנחיות עיצוב אדריכלי של גבול תא שטח הפונה לרשות הרבים יוכנו במסגרת מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה, בתאום עם תוכנית השטחים הפתוחים והציבוריים הגובלים עם תא השטח הרלוונטי.</p> <p>2. הגבהים שיקבעו בתוכנית הפיתוח למפלס הכניסה להולכי רגל לבניין בכל תא שטח יתואמו עם הגבהים שיקבעו בשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים לאותו תא שטח, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. ע"ג גגות החניונים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום ואשור הקונסטרוקטור, יבנו עציצים מבטון בנפח פנימי של 0.8 מ"ק. בעציצים אלו ישתלו עצים בוגרים. ניקוז העציץ יעבור בתוך העמוד. ההשקיה תתבצע באמצעות מעי השקיה ממוחשבת.</p>
4.5 יעוד שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	ביעוד שטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים: מסלולי טיול והליכה, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה ריכוזיים ואינטימיים, מתקני משחק, מתקני נופש פעיל, מגרש משחקי כדור, שטחי גינון, מתקני תשתית תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א.	<p>1. תשריט הבינוי לתכנית זו הינו מנחה בלבד.</p> <p>2. בתאי שטח 301, 302, 304 ובמתחם השימור חל איסור על הקמת מגרשי ספורט ומתקני ספורט אשר יש בהם בכדי לייצר מטרדי רעש למבני המגורים הסמוכים וכן כל איסור על הקמת מתקני "סקייט פארק" מגרשי ספורט.</p> <p>3. הוצאת היתר בניה מותנה באישור מהנדס העיר שיכלול שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בנין וחמרי גמר וסוג הנטיעות.</p> <p>4. הפארק המרכזי (תאי שטח 305, 306, 308) יתוכנן על מנת לספק פעילויות בילוי לשעות פנאי, למגוון רחב של אוכלוסיה בתוך סביבה ירוקה טבעית. בשטח הציבורי הפתוח יתוכננו מסלולי טיול והליכה, פינות ישיבה ריכוזיים ואינטימיים, מתקני משחק, מתקני נופש פעיל, מגרש משחקי כדור וכדו' בהתאם לתוכנית בינוי עקרונית לכל שטחי הפארק שתוגש לאישור מהנדס העיר בטרם קבלת היתר בניה. הוצאת היתר ותכנון מפורט של פיתוח הפארק יכול ויעשה במקטעים ובשלבים על פי הנחיות שנקבעו בתוכנית זאת</p>

	<p>5. ע"ג גגות החניונים התת קרקעיים במקומות בהם קיימים עמודים קונסטרוקטיביים ובתאום ואשור הקונסטרוקטור, יבנו עציצים מבטון בנפח פנימי של 0.8 מ"ק. בעציצים אלו ישתלו עצים בוגרים. ניקוז העציץ יעבור בתוך העמוד. ההשקיה תבצע באמצעות מע' השקיה ממוחשבת.</p> <p>6. קירות תמך יבנו במקומות בהם הפרשי הגובה מעל 1.00 מ'. גמר פני הקיר – אבן משוקפת בבניה "כפרית".</p> <p>7. קירות גדר יבנו מבטון מחופה אבן מנוסרת, בגבול בין המגרש הפרטי לשטח הציבורי. גובה מקסימלי עד 1.50 מ'. מפני הקרקע הציבוריים המתוכננים. בצידו החיצוני של הקיר הגובל בשטחים ציבוריים, תישלל צמחיה גבוהה אשר עם הזמן תסתיר את הקיר.</p> <p>8. שבילים \ רחבות שבילים ורחבות ירוצפו באבן משתלבת ללא אבן צד גננית (יהיה שימוש בחגורת בטון סמויה). שיפוע מקסימלי של השבילים 8%.</p> <p>9. הגידור יהיה ממתכת וימוקם סביב למגרשי פעילות הדורשים גידור (למגרשי משחק כדור) גובה הגידור בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>10. ריהוט גן: ספסלים, אשפתונים, פרגולות וכדו' יהיו בעלי חומרים וסגנון דומים. מתקני משחק ומתקני נופש פעיל יהיו בעלי תו תקן ישראלי.</p> <p>11. צמחיה: הצמחים הדומיננטים: עצים שיחים משתרעים ומטפסים, יהיו מצמחי החורש הארץ ישראלי. עצים: מינים שונים של אלונים, כליל החורש, אלה א"י, אלה אטלנטית, אורנים, ברושים, חרוב וכדו'. שיחים: הדס מצוי, אלת המסטיק, שיח אברהם, מורן חורש, אשחר רחב עלים, רימון ננסי וכדו'. משתרעים: יערה איטלקית, גזניה מינים שונים, רוזמרין רפואי זוחל, שיח אברהם זוחל וכדו'.</p>
<p>ב.</p>	<p>1. הנחיות שימור השטחים הציבוריים הפתוחים שנכללו במתחמים שהוגדרו לשימור נופי בנספח השימור ובסקר השימור, ומסומנים בתשריט, יפותחו בהתאם להנחיות השימור על פי תוכנית זו.</p> <p>2. עצים בוגרים ומפותחים בעלי ערכים נופיים ובוטניים, ישולבו בתכנון פתוח האתר תוך כדי השארתם במקומם וואו העתקתם למקום אחר באתר.</p>
<p>4.6</p>	<p>יעוד שטח פרטי פתוח</p>
<p>4.6.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א.</p>	<p>מיועד לנטיעת עצים וצמחיה</p>
<p>4.6.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א.</p>	<p>1. השטחים הפרטים הפתוחים בתאי השטח 502-505 יהיו בבעלות ובאחריות בעלי תא שטח 107.</p> <p>2. תא שטח 501 יהיה בבעלות פרטית ובאחריות לפיתוח של הבעלים הרשומים.</p> <p>3. תנאי למתן אישור איכלוס (טופס 4) יהיה נטיעתם של עצים בוגרים תמירים וצמחיה נוספת אשר תיצור חיץ ירוק בין תא שטח 107 לחלקות הגובלות בצדו המערבי.</p> <p>4. קירות תמך יבנו במקומות בהם הפרשי הגובה מעל 1.00 מ'. גמר פני הקיר – אבן משוקפת בבניה "כפרית".</p> <p>5. קירות גדר יבנו מבטון מחופה אבן מנוסרת, בגבול בין המגרש הפרטי למגרשים האחרים. גובה מקסימלי עד 1.50 מ' מפני הקרקע במגרשים הגובלים. בצידו הפנימי של הקיר הגובל בחלקות הגובלות לתא שטח 107 תשתל צמחיה גבוהה (עצים בוגרים) אשר תסתיר את הקיר ותהווה חיץ ירוק בין החלקות.</p> <p>6. גובה הגידור בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>7. צמחיה: הצמחים הדומיננטים: עצים בוגרים ותמירים בנוסף ל שיחים משתרעים ומטפסים, יהיו מצמחי החורש הארץ ישראלי. עצים: מינים</p>

<p>שונים של אלונים, כליל החורש, אלה איי, אלה אטלנטית, אורנים, ברושים, חרוב וכדו'. שיחים: הדס מצוי, אלת המסטיק, שיח אברהם, מורן חורש, אשחר רחב עלים, רימון ננסי וכדו'. משתרעים: יערה איטלקית, גזניה מינים שונים, רוזמרין רפואי זוחל, שיח אברהם זוחל וכדו'.</p>		
---	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע¹

אזורי ⁶	קווי בנין (מטר) ²		קדומי ⁴	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לזכרון (מטר)	מספר יחיד	תכנית הא (השטח)	אחוזי בניה מכלים (%)	שטח בניה במ"ר		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צויד- צמאלי ⁵	צויד- ימני		מתחת הקובעת	מתחת הבנייה						שטח עיקרי	שטח עיקרי			
3	0	4	4	0	2	7	5.0	4	30%	43%	0	0	345	300	מגורים א' 101
17	4	4	4	0	2	7	3.1	4	27%	27%	0	0	345	300	מגורים א' 102
1	5	4	4	0	2	7	4.2	4	25%	29%	0	0	278	240	מגורים א' 103
2	4	4	2	0	2	7	6.6	4	25%	40%	0	0	242	210	מגורים א' 104
4	4	4,1	11	0	3	10.5	3.3	6	30%	33%	0	0	431	1,807	מגורים א' 105
4	4	4	4	0	2	7	3.6	3	30%	42%	0	0	175	140	מגורים א' 106
0	5	2	11	0	3	10.5	5.2	6	30%	53%	0	0	620	540	מגורים א' 110
0,10	0,4	0,4	0,4	2	17 מעל לובי	57.7	24	355	30%	466%	0	14,000	68,600	42,600	מגורים ד' 107
0,5	0,5	0,5	0,5,8,10	2	17 מעל מסחר	57.7	16.3	76	40%	325%	0	3,091	15,141	9,050	מגורים ד' 108
0,5	0,5	0,3	0,5,8,10	3	17 מעל מסחר	57.7	36	67	40%	849%	0	2,700	15,973	7,973	מגורים ד' 109

¹ כל שענוי בגובה המבנים, במרחק בין המבנים וסגירת מרפסות בתחום התוכנית יהיו סטייה ניכרת מתכנית לתקנות סטייה ניכרת בתכנית (לפי סעיפים 2 (10) ו-2 (19) בתקנות).
² קו הבנין לתניות מקורות מתחת למפלס הקובעת יהיה 0.
³ הכניסה הקובעת בתא שטח מס' 107 ו-201 יהיה הכניסה מפלס הפארק. הכניסה הקובעת בתאי שטח 109, 108, 901, 902 יהיה הכניסה מרחוב העצמאות.
⁴ קו הבנין הקידומי יהיה קו הבנין של החזיתות הפונות לרחוב העצמאות. למבנים הסמוכים לרחוב העצמאות (מגרשים 108, 901, 902, 108, 109) יהיו ארבע קווי בנין קידומים כדלקמן: 0 – קו בנין מתחת למפלס הקובעת (רחוב העצמאות), 5 – קו בנין לסטיון, 8 – מגורים/מסחר, 10 – מגורים לקומות הגבוהות.
⁵ במגרש 902 קו בנין צויד-שמאלי למסחר יהיה קו בנין 0.
⁶ במגרש 901 קו הבנין אחורי כדלקמן: 5 – לקומות המסחר מעל המפלס הקובע, 15 – למגדל מעל קומות המסחר.

תכנית מס' כ/468

0,5,15	0,15	0	0,5,8,10	3	17 מעל מסחר	57.7	39	106	100%*	1138%	30,800	10,000	0	6,500	מגורים 13,500 מסחר 600	2,706	901	מגורים מיוחד
0,5	0,5	0,5	0,5,8,10	3	17 מעל מסחר	57.7	34	69	*100%	863%	17,457	5,040	0	2,724	מגורים 8,973 מסחר 600	2,022	902	מגורים מיוחד
0,3	0,4	0	0,3	2	2	7	0	0	80%	188%	2600	2000	0	100	500	1,384	201	מבני ציבור
																16,671	301,302 304-308	שפ"פ
																646	501-505	שפ"פ

7 תכנית תת קרקעית

8 תכנית תת קרקעית

25/06/2014

עמוד 22 מתוך 37

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
- ו. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ח. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. תכניות מיקום מכולות לאגירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
- י. תנאי לשינוי מהותי בעמדת המבנים כפי שנקבע בנספח הבנוי היה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על הצללה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

6.2 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה לתא שטח, יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית המשרתות אותו, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר ומפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום תאי השטח המיועדים לבנייה.
- ד. תקן החניה יהיה כמפורט להלן: לדירה: 1.5 מקומות חנייה. בנוסף להקצאת חניות לדירות כאמור, יוקצו חניות לאורחים, לפי יחס של 0.25 מקומות לדירה. חנייה לשטחי מסחר תהיה בהתאם לתקן המחייב במועד אישור היתר הבנייה. חנייה לדיוור מוגן תהיה בהתאם לתקן המחייב במועד אישור היתר הבנייה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העילי והחנין התת-קרקעי, ככל שיתוכנן, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון נופי מפורט של החניון העילי שיכלול אופן שילוב צמחיה ועצים בחניון.
- ז. לא תתאפשר חניית וכניסת משאיות למעט רכבי חירום ומשאית אשפה ופריקה וטעינה.

- ח. בחלקו של תא שטח, המסומן בתוכנית כזיקת הנאה למעבר ברכב, ינתן מעבר מוגבל לכלי הרכב המשרתים את דיירי תאי השטח שהדרך מחברת אותם ואורחיהם.
- ט. בחלקו של תא שטח ציבורי פתוח, המסומן בתוכנית כזיקת הנאה למעבר ברכב, תתוכנן הדרך תוך שילובה ובהפרעה מיזערית לשטח הציבורי.
- י. מקומות החנייה למגורים בתחום החניונים יופרדו ממקומות החנייה המיועדים למסחר.
- יא. בשטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב לא תתאפשר חניה.
- יב. מספר החניות התת קרקעיות והעיליות בתכנית יהיו בהתאם לנספח התנועה והחנייה המחייב של התכנית. ניתן יהיה לנייד חניות עיליות לחניות תת קרקעיות וכן תוספת חניות תת קרקעיות בתא השטח באישור הועדה המקומית.

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו: 110
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 הוראות בנושא עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היום של תא השטח הרלוונטי במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היום של תא השטח הרלוונטי ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בעמדת המבנים ללא שינוי ביעודי הקרקע ובנפח הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה.

6.5 הוראות לשימור

- 6.5.1 להלן רשימת המבנים לשימור לפי סקר השימור:
 - מבנים לשימור א': הצריף בתא שטח 105 (מצוין בסקר השימור כמבנה מס' 1).
 - מבנים לשימור ב': מבנה בתא שטח 106 (מצוין בסקר השימור מבנה מס' 6), 108 (המצוינים בסקר השימור מבנה 11,12), תא שטח 103 (מצוין בסקר השימור מבנה מס' 7), תא שטח 104 (מצוין בסקר השימור מבנה מס' 8), תא שטח 102 (מצוין בסקר השימור מבנה מס' 10), תא שטח 101 (מצוין בסקר השימור מבנה מס' 9),
 - א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
 - ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של בנין לשימור למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 - ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה בבנין לשימור מסוג א' (כהגדרתו בנספח השימור) למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה בהתאם לתוכנית זו, ולאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
 - ד. תוספת בניה לבנין לשימור שאינו מסוג א' (כהגדרתו בנספח השימור) תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל התא השטח ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לתאי שטח גובלים. במבנים שהותרו שינויים ותוספות בניה על פי סקר השימור בתוכנית זאת הדבר יעשה באישור ועדת שימור ומהנדס העיר.
 - ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות בתא השטח ולבעלי הזכויות בתאי השטח הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
 - ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.

- ז. לא תותר כל תוספת בניה למבנה לשימור א'. אופן שימור המבנה לשימור א' יתבצע עפ"י הנחיות תיק תיעוד מפורט שיאושר ע"י מהנדס העיר והמועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות. כל עבודות השימור למבנה לשימור א' מחייבות ביצוע סקר הנדסי מפורט ע"י מהנדס ובליוי אדריכל השימור. אין לאפשר כל חיבור מבני בין המבנה לשימור מסוג א' לבין מבנה או מבנים חדשים. המבנה לשימור א' ישמש לאחר שימורו ושיקומו כבית קפה למטרות פעילות מסחר, תרבות ופנאי.
- ח. על מבנה לשימור ב' (כהגדרתו בנספח השימור) ניתן להוסיף בנייה, אך ורק בכפוף להוראות תיק תיעוד מפורט שיוכן. תיק התיעוד יהיה חלק ממסמכי ההגשה להיתר בנייה. בקשה להיתר בנייה תכלול בנוסף למתחייב בחוק את כל הוראות תיק התיעוד, הן לגבי המבנה לשימור והן לגבי הבנייה החדשה. במבנים שהותר שינויים ותוספות בניה על פי סקר השימור בתוכנית זאת הדבר יעשה באישור ועדת שימור ומהנדס העיר.
- ט. במתחם המסומן בנספח השימור כשטח לשימור נופי תוגש לאישור תוכנית מפורטת שתקבע את האלמנטים הנופים לשימור, לרבות עצים, ואת אופי הפיתוח הנופי, לאישור הוועדה לשימור אתרים.
- י. במתחם המסומן בתשריט ובנספח השימור כשטח לשימור נופי כל העצים והאלמנטים הנופיים ישמרו. אין לעקור עצים אלא על פי היתר שינתן על פי התוכנית המפורטת הנזכרת בסעיף קטן ט' לעיל, ויש למנוע פגיעות בזמן הבנייה. אופן השימור ומניעת פגיעה בשרשים וכו' – לפי נספח נופי מפורט שיוגש לאישור מהנדס העיר כתנאי למתן היתר הבניה.
- יא. במתחם המסומן בנספח השימור כשדרה לשימור תוגש לאישור מהנדס העיר תוכנית בינוי מפורטת שתשמר את רוחב השביל המקורי והעצים שלצידו ותקבע את אופי הטיפול הנופי, במטרה לשמר את אופי השדרה.
- יב. במתחם לשימור לא תתאפשר בניית מבנים מעל הגובה כמפורט להלן: גובה המבנים במתחם 1 יוגבל ל 7.0 מ' בגג שטוח, ו 8.5 מ' בגג רעפים. הגובה ימדד אנכית ממפלס הקרקע הטבעית בכל נקודה, או ממפלס הקרקע החפורה, הנמוך מביניהם. הגובה ימדד עד מפלס קצה המעקה בגג שטוח, או עד שיא הרכס החיצוני בגג רעפים.
- יג. הוועדה המקומית תיתן את דעתה להמלצות סקר השימור בנושא שימור העצים.

6.5.2 עצים לשימור

- א. בתכנית הבינוי המפורטת למתחם פיתוח והשיקום הנופי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ויסומנו העצים המיועדים לשימור/ כריתה/ העתקה.
- ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.
- ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית, כאמור בסעיף זה.
- ד. על תאי השטח בהם מסומנים בנספח טבלת העצים כעצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" או "קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
 2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הוועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 3. היתר בניה בתא שטח בו מסומנת "קבוצת עצים להעתקה" מותנה בקבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת קבוצת עצים חלופיים בשטח התוכנית.
 4. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים בנספח טבלת העצים כעצים לשימור:
 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 3. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, 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.
 5. 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 לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ו. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה האמצעיים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

6.6 היטל השבחה

א. היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית כחוק.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית באותו תא שטח.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 109 אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה פינוי המבנה מדיריו והריסת המבנה בתא שטח 109 וכן הריסת המבנה בתא שטח 302 המיועד לשצ"פ.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה באותו תא שטח ולאחר הצגתה של הסכמה להריסה של בעלי הנכס של המבנים המיועדים להריסה.

6.9 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בהוראות התכנית, בכפוף לחלוקה לתתי תאי שטח, ככל שתאושר כזו, בהתאם להוראות תוכנית זו.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.10 מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך על ידי מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).

6.11 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.12 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

6.13 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 למתחם בינוי שלם כמסומן בתשריט הבנוי. תשריט הבנוי יכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פיתוח תשתיות ושטחים ציבוריים, בהתלייה לפיתוח הבינוי במתחם, תשתיות תחבורה, הנחיות שימור, סימון העצים לשימור וכו' וכן שלבים מינימליים לבניית המבנים ופיתוח שטחים הציבוריים ומוסדות הציבור בתוכנית-לאישור מהנדס העיר.
- ב. פיתוח המתחמים יכול שיעשה במקביל ובתנאי שיעמוד בתנאים שנקבעו בתוכנית, ובדגש על פיתוח מקביל בהיקף השטח הציבורי הפתוח, מוסדות הציבור, תשתיות התחבורה תשתיות המים והביוב בהתאם להיקף הבינוי.
- ג. באישור הועדה המקומית יהיה ניתן לשנות את מתחמי הבינוי המסומנים בתשריט הבנוי ובתנאי שהמתחמים החדשים יכללו פיתוח של הדרכים, השצי"פים, הא"בצים והתשתיות האחרות הדרושות לתפקוד של אותו מתחם.
- ד. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים יהיה אישור תכנית בינוי ופתוח בוועדה המקומית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה למבנה הגבוה מ- 60 מטרים, וכן תנאי להעמדת עגורנים ומנופים הוא אישור רשות התעופה.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התא שטח. שטח הממ"ד לפחות 12 מ"ר או בשטח גדול יותר בהתאם לתקן שיהיה בזמן הוצאת ההיתר.

6.15 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנון עקרוני לכלל השטח הפתוח לאישור מהנדס העיר בהתאם להנחיות תוכנית זאת. תכנון המפורט והוצאת היתר ופיתוח השטחים הציבוריים יכול שיעשה במקטעים ובשלבים בהתאם להנחיות שנקבעו בתוכנית זאת.
- ב. תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח בהיקף שלא יפחת מ- 24.5 מ"ר לדירה (ו- 12.25 מ"ר ליחידת דיור מוגן) לאישור מהנדס העיר.
- ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס העיר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ה. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי כל תא שטח באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', הכל בהתאם להוראות נספח הניקוז.
- ו. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הגשת תוכנית חפירה ומילוי אשר תקבע בין היתר הוראות בדבר ניצול עודפי החפירה בתחום התוכנית וטיפול בעודפים והובלתם לאתר מורשה לאישור מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

סיכונים סיסמיים:

- ז. היתרי הבנייה יעמדו בתקנים הנדרשים לעמידה בסיכונים סיסמיים.

1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הגשת תוכנית חפירה ומילוי אשר תקבע בין היתר הוראות בדבר ניצול עודפי החפירה בתחום התוכנית וטיפול בעודפים והובלתם לאתר מורשה לאישור מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

6.16 פיתוח תשתית

- א. 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 תא השטח כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. מבקש היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

1. סילוק פסולת עפר ובניה:

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 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).
- 1.3 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
- 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 3.2 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 התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
- 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.17 קולטי שמש על הגג

- א. ככל שיותקנו דודי שמש, אזי בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה :
1. סיום ביצוע תחנת השאיבה של קרית אתא והפעלתה.
 2. סיום ביצוע שלב א' (ככול הנוגע לתשתיות תחום תכנית זו) של המאסף הראשי (קו באומל).
 3. ל-200 יח"ד האחרונות בתכנית יינתן היתר בנייה עם סיום ביצוע הקו האזורי מזרחי של איגוד ערים חיפה לביוב.
- ב.
- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לתוכנית ניקוז מפורטת אשר תוכן בהתאם לנספח הניקוז. קווי הניקוז העיקריים יתוכננו לאורך הכבישים המוצעים באמצעות צינורות תת קרקעיים אשר יובילו אל קווי הניקוז הראשיים, בדרכם אל מערכת ניקוז קיימת, וממנה לתעלת ההגנה.
- ג. התחברות למערכת ניקוז קיימת תהייה באמצעות שוחות ו/או קולטנים. קוטר הצינורות בקוי ניקוז אורכיים לא ייקטן מ-40 ס"מ.
- ד. צנרת הניקוז תהייה מטיפוס קלאס V בכבישים על מנת לשמר על IL גבוהים ככל האפשר לפני חציית רח' האצל.
- ה. בכל מתחם או תא שטח יתוכננו המפלסים באופן שיבטיח זרימה גרביטציונית למערכת ניקוז תת קרקעית.
- ו. תאי השטח יהיו במפלס של 0.50 מ"ר לפחות מעל שפת המדרכות הציבוריות, באופן שיאפשר זרימה גרביטציונית מהבתים אל מערכת הניקוז ברחובות.
- ז. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לתוכנית תשתיות מים וביוב מפורטת אשר תוכן בהתאם לנספח תשתיות מים וביוב.

6.19 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.20 שמירת מי נגר והעשרת מי תהום

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :
1. במגרשים המגורים לפחות 15% משטחים המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש".
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ב.
- בשטחים ציבוריים פתוחים התכנון יבטיח קליטה, השהיה 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, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

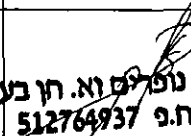
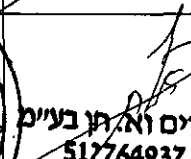
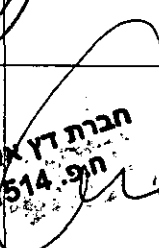

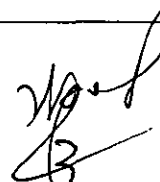
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	מתן היתר בנייה בתא שטח מס' 107, 109 (מתחם A)	<p>1. תאי השטח הנכללים במתחם, כמסומן בנספח הבינוי, הם: 101-107, 109-110, 301-302, 304, 308, 401, 406, 407-411, 501-505.</p> <p>2. מתן היתר בניה בתא שטח 109 מותנה בפינוי הדיירים במבנים שבתחום תא השטח ובתחום תא שטח מס' 302.</p> <p>3. בביצוע הסדרי התנועה המוצעים בתוכנית בדרך העצמאות לרבות הצומת ובדרכים המוצעים לתאי השטח 401, 410, 409.</p> <p>4. בהגשת תוכנית מפורטת לפיתוח שטח ציבור פתוח הצמודים בתאי שטח 301, 302, 304, 308, ובהיקף כפי שנקבע בתוכנית.</p> <p>5. בביצוע התשתיות כפי שנקבע בסעיף 6.18 לתוכנית זאת.</p> <p>6. מתן היתר בניה למבנה בודד או למספר מבנים בתא 107 מותנה באישור תוכנית בינוי למתחם בהתאם להוראות תוכנית זאת.</p> <p>7. מתן היתר בניה לתא שטח 107 מותנה במתן זכות מעבר וגישה לתאי שטח 101 ו-102.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לתאים 101-106, 110 יהיה אישור תשריט חלוקה לכל שטח התוכנית והפקעת השטחים לצרכי ציבור ורישומם על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה לתאים 101-106, 110 יהיה הגשת תוכנית שימור בהתאם להנחיות השימור שנקבעו בתוכנית זאת.</p>
2.	מתן היתר לתא שטח מס' 108 (מתחם B)	<p>1. תאי השטח הנכללים במתחם, כמסומן בנספח הבינוי, הם: 108, 305, 406.</p> <p>2. מתן היתר לתאי השטח הנ"ל מותנה בביצוע הסדרי התנועה המוצעים בתוכנית בדרך העצמאות לרבות הצומת בתאי שטח 401 ו-411 ודרך בתא שטח 411.</p> <p>3. בהגשת תוכנית מפורטת לפיתוח שטח ציבור פתוח הצמודים בתא שטח 305 ובהיקף כפי שנקבע בתוכנית.</p> <p>4. בהגשת סקר שימור מפורט למבנים בהתאם להנחיות השימור שנקבעו בתוכנית זאת.</p> <p>5. בביצוע התשתיות כפי שנקבע בסעיף 6.18 לתוכנית זאת.</p> <p>6. מתן היתר בניה למבנה בודד או למספר מבנים מותנה באישור תוכנית בינוי למתחם בהתאם להוראות תוכנית זאת.</p>
3.	מתן היתר לתא שטח מס' 902, 901 (מתחם C)	<p>1. תאי השטח הנכללים במתחם, כמסומן בנספח הבינוי, הם: 901-902, 201, 406, 306, 307, 402-405. מתן היתר לתאי השטח הנ"ל מותנה בביצוע הסדרי התנועה המוצעים בתוכנית בדרך בתא שטח 403-405 והצמתים.</p> <p>2. בהגשת תוכנית בינוי מפורטת אשר מגדירה את סוג המגורים בכל בניין והשימושים האחרים.</p> <p>3. בהגשת תוכנית מפורטת לפיתוח השטח הציבורי הפתוח הצמודים בתא שטח 306 ו-307 ובהיקף כפי שנקבע בתוכנית.</p> <p>4. בביצוע התשתיות כפי שנקבע בסעיף 6.18 לתוכנית זאת.</p> <p>5. מתן היתר בניה למבנה בודד או למספר מבנים מותנה באישור תוכנית בינוי למתחם בהתאם להוראות תוכנית זאת.</p>
4.	הקמת מבני הציבור בתא 201	<p>1. תנאי למתן היתר בניה לבניית מעל 450 יח"ד בתחום התכנית תהיה הקמתו של מבני הציבור בתא השטח 201.</p>

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ ח.פ. 512764937	ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ ח.פ. 512764937		מגיש התוכנית
		ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ ח.פ. 512764937	ד.ר. נופרים וא. חן בע"מ ח.פ. 512764937		יזם בפועל
					בעלי עניין בקרקע
		חברת דן אל אסטרוטגיה ח.פ. 514551514			עורך התכנית



8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב !

9. תצהירים

תצהיר עורך-התוכנית

אני החתום מטה ליאור דץ (שם), מס' תעודת זהות _028006385, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' כ- 468 ששמה אמצעותה זה הפעיל (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אבטח גליל מספר רשיון 105583.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ד"ר יורג קרן
מס' תעודת זהות 028006385

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעפיקתה של תוכנית מס' כ/468 ששמה למנוחת מלך אה הכוונה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ארכיון ויש בידי תעודה מטעם משרד התעשייה + המסחר (המס' 105583) (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 105583 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ארכיון שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מקום, נוסח בל' בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5107 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ב.מ. ברמן
מוודים מוסמכים לע"מ
רח' העצמאות 6, חיפה
טל 04-8521807~~

517
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27-11-11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~ב.מ. ברמן
מוודים מוסמכים לע"מ
רח' העצמאות 6, חיפה
טל 04-8521807~~

517
מספר רשיון

נאור כרמן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי תאי השטח המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.