

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0296673

מתחם תעסוקה כורדני

חיפה

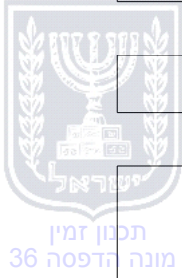
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו להגדיל את היצע שטחי המסחר והתעסוקה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר המתגבשת לעיר. סמיכותו של מחנה כורדני שהתפנה אל המרכז התחבורתי המתוכנן ואל ציר הרוחב (שד' ירושלים) מגדירה את הפוטנציאל של חלקה הצפוני של קריית מוצקין להוות רובע מעורב שימושים. התכנית מציעה לפתח שדרה עירונית עם שימושים מעורבים לאורכה של מגורים, תעסוקה ומבני ציבור. שדרה זו מקשרת את הפארק המרכזי והשכונה אל המרכז התחבורתי ושטחי המסחר שלצדו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם תעסוקה כורדני

מספר התכנית 352-0296673

1.2 שטח התכנית 234.069 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208470
קואורדינאטה Y	750823

1.5.2 תיאור מקום

מחנה כורדני, צפון קריית מוצקין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק		232, 235
10423	מוסדר	חלק	96-99, 124-126, 128, 136-137, 141, 156-159, 193-194	127, 140, 160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
ק/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 408	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 408 ממשיכות לחול.	5427	3835	17/08/2005
352-0141994	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0141994. הוראות תכנית 352-0141994 תחולנה על תכנית זו.	6826	6417	26/06/2014
חפאג/ ד/ 1249	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 ממשיכות לחול.	5663	2743	13/05/2007
ק/ 408 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 408 ג. הוראות תכנית ק/ 408 ג תחולנה על תכנית זו.	5899	1744	12/01/2009
ק/ 408 ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 408 ד ממשיכות לחול.	6093	3177	01/06/2010
ק/ 438	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 438 ממשיכות לחול.	6255	5098	26/06/2011



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		31/08/2017	דורית שפינט	19/04/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		16/10/2017	דורית שפינט	03/10/2017	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא		05/09/2017	וי.אס. הנדסה אזרחית בע"מ	23/07/2017	3	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		15/08/2017	אמיר בלום	13/08/2017	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	(1)		04-8715291		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגדוד העברי 4..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	(1)		04-8715291		

(1) כתובת: הגדוד העברי 4..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			עיריית קריית מוצקין	קרית מוצקין	שד ויצמן	5	04-8780222	04-8700650	handasa@motzkin.org
בבעלות רשות מקומית			עיריית קריית מוצקין	קרית מוצקין	שד ויצמן	5	04-8780222	04-8700650	handasa@motzkin.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מודד	מודד	שפירא בני	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ	אדולפו וורוביוף		וי.אס. הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20	04-6371711	04-6371712	adolfo@vs-eng.co.il
	אגרונום	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

תוספת שטחי תעסוקה ושטחים מסחריים לחיזוק הבסיס הכלכלי של קריית מוצקין, תוך שילוב שדרה מרכזית חדשה, מגורים ושימושים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי הקרקע ממגורים, שצ"פים, דרכים ומבני ציבור לשטחים לתעסוקה ומסחר.
- ב. שינוי פרישת ייעודי הקרקע בין השטחים למגורים, מבני ציבור, שצ"פים ודרכים.
- ג. קביעת הוראות בינוי.
- ג. קביעת הוראות פיתוח נופי ומגבלות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		234.069				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250		+250		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	15,654		+15,654		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	66,732		+33,567	33,165	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	232		-332	564	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	26,054		-37,943	63,997	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	10,600		+5,406	5,194	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	42,605		+39,835	2,770	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	211, 210
דרך מאושרת	93 - 91
דרך מוצעת	88 - 81
מבנים ומוסדות ציבור	105 - 102
מגורים	209 - 204
מסחר ותעסוקה	404, 402
ספורט ונופש	601
שביל	705 - 701
שטח ציבורי פתוח	504 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	210
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	93 - 91
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	83
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	104 - 102
דרך / מסילה לביטול	מגורים	209 - 205
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	404
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	601
דרך / מסילה לביטול	שביל	702, 701
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	502, 501
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	404
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	210
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	93
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	83
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	103
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	ספורט ונופש	601
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	502



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן ציבורי	2,451	1.05
דרך מוצעת	45,105	19.27
מבנים ומוסדות ציבור	54,979	23.49
מגורים ג'	26,312	11.24
מסחר	6,916	2.96
ספורט	10,174	4.35
שביל	3,185	1.36
שטח ציבורי פתוח	84,928	36.29
סה"כ	234,050	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	26,518.8	11.33
דרך מאושרת	26,392.65	11.28
דרך מוצעת	17,558.05	7.50
מבנים ומוסדות ציבור	55,947.49	23.90
מגורים	21,513.38	9.19
מסחר ותעסוקה	21,690.12	9.27
ספורט ונופש	10,311.19	4.41
שביל	3,878.93	1.66
שטח ציבורי פתוח	50,258.13	21.47
סה"כ	234,068.75	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמשו להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, עסקים משרתי קהל, מרפאות, חניה, חניון תת קרקעי ושירותים נלווים. לא יותרו אולמות אירועים ו/או גני אירועים. תותר הקמת תחנה טרנספורמציה בגבול המגרש. תותר העברת תשתיות דרך המגרשים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה הבניינים ומס' קומות</p> <p>א. גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן, ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה.</p> <p>ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ג. מעל קומת הגג תותר בניית מעקה גג, חדר מכוונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.</p> <p>ד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקלה בגובה הבניינים לפי שיקולים תכנוניים.</p> <p>ה. בקומה התת קרקעית יבנה חניון ושטחי שירות אחרים.</p> <p>2. שטחי בניה</p> <p>א. שטחי הבניה יהיו אלה המפורטים בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ב. שטחי הבניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ג. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5.0 להלן יישמר.</p> <p>ד. שטחי המסחר יבנו רק בקומת הקרקע של כל בניין עם אפשרות לקומות מסחר נוספות מעל קומת הקרקע בתוספת ניוד זכויות בין שימושי המסחר והתעסוקה ביחס של 1/3 מסחר ו-2/3 תעסוקה מסך זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. קווי בניין</p> <p>א. קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ב. קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבול המגרש.</p> <p>4. פיתוח השטח ועיצוב המבנים.</p> <p>כללי: לא תותר הפניית חצרות משק לכיוון בתי המגורים הסמוכים.</p> <p>א. מגרש 402</p> <p>הבינוי במגרש יהיה בפרישה המקבילה לכביש מס' 1, והמבנים יפנו חזיתות פעילות אל דרך מס' 1 וחלקם גם אל השטח הפתוח שבתא שטח 504 ככל שניתן.</p>



מסחר ותעסוקה	4.1
<p>גובה המבנים במגרש יהיה עד 3 קומות מעל קומת הקרקע. הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 17 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, וגגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית.</p> <p>קומת הקרקע תשמש למסחר. לאורך החזיתות המסחריות הקדמיות ייבנו קולונדות ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>המבנים יפנו חזית צרה לכיוון הפארק (תא שטח 503).</p> <p>החזיתות המסחריות הפונות לרחוב ולשטח הפתוח יהיו מזוגגות בלפחות 50% מאורכן.</p> <p>גג קומת המסחר יתוכנן כחזית חמישית כך שיפותח כגג ירוק או בשילוב של צמחיה, חלוקי נחל, דקים וכד'. לא יותר שימוש בגג זה לכל צורך טכני.</p> <p>יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.</p> <p>ב. מגרש 404</p> <p>גובה המבנים במגרשים יהיה עד 6 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>החזיתות הקדמיות שפונות לדרך מס' 1 ולדרך מס' 2 יהיו חזיתות מסחריות ולאורכן יהיו קולונדות ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>לא יותר פיתוח מגרשי חניה לכיוון דרך מס' 1 ו-2.</p> <p>גושי מבני התעסוקה שמעל קומת הקרקע יהיו מרוחקים מחזיתות המגרש הפונות אל דרך מס' 1 ו-2, לפחות ב-10 מ', ורק חזיתות המסחר שבקומת הקרקע מותרות בצמוד לקווי הבניין.</p> <p>יותר לעצב את מפלס הקרקע של גושי המבנים הגבוהים כקומת עמודים בחלקם או במלואם בשילוב עם השטחים המוצללים של שאר המתחם.</p> <p>החזיתות המסחריות הפונות לרחוב יהיו מזוגגות בלפחות 50% מאורכן.</p> <p>גג קומת המסחר יתוכנן כחזית חמישית כך שיפותח כגג ירוק או בשילוב של צמחיה, חלוקי נחל, דקים וכד'. לא יותר שימוש בגג זה לכל צורך טכני.</p> <p>יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.</p> <p>5. תנועה וחניה</p> <p>א. מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. יותר תקן מופחת לחניה לשטחי התעסוקה בלבד כך שמעל 60% בניה ייקבע מקום חניה אחד לכל 125 מ"ר. פתרונות החניה יהיו בקומה תת-קרקעית אחת.</p> <p>ב. החניות יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניות במפלס הקרקע יהיו מגוננות.</p> <p>ד. הכניסה לחניונים תתוכנן כך שתאפשר מעבר בטוח להולכי רגל לאורך כביש מס' 1.</p> <p>ה. תיאסר חניה תפעולית בחזית הראשית של המגרש.</p> <p>ו. הכניסות והיציאות של כלי רכב אל ומהמגרשים יהיו על פי נספח התחבורה המצורף לתכנית.</p> <p>ז. במגרש 402 תותר כניסה/יציאה אחת למגרש.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בשטחים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יפותחו רחבות עירונית עם פיתוח נופי אשר יכלול רחבות ישיבה מוצללות, מתקני משחק בשטח פתוח, ואלמנטים סביבתיים אחרים בכמות, בהיקף ובתפרוסת אחידה ככל הניתן ולפי תקני בטיחות ונגישות מקובלים ומעודכנים לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. במפלס הכניסה של כל בניין, בחזיתות הפונות לרחבות העירוניות יפותחו שטחי שהייה לשימוש</p>	<p>ב</p>



<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.1</p>
<p>ולרווחת קהל לקוחות החנויות הצמודות. ג. גדרות ומעקות בשטחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>מגורים</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מבני מגורים, חניות וחניות תת קרקעיות. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>על כל מגרש תותר הקמת בניין אחד בלבד. קומת הלובי והכניסה למגורים תהיה במפלס המדרכה. בקומת הכניסה יותרו קומת עמודים בחלק מהקומה או במלואה, מחסנים, חדרי שירות, מבואה. לא יותרו יח"ד בקומת הכניסה. כניסות רכבים למגרשי מגורים יותרו מדרך מס' 13 בלבד. יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5 להלן, ויימדד ממפלס הכניסה עד פני הגג. מעל מפלס פני הגג תותר בניית מעקה, חדר מכוונות מעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג. גובה קומת הכניסה יהיה 5 מ'. במגרשים 206-209 הלובי יופנה לכיוון דרך-2 והמרווח הקדמי של המגרשים יפותח ברצף עם המדרכות שלאורך דרך מס' 2.</p> <p>קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. קווי בניין לחניון תת"ק יהיו במרחק 0 מקווי המגרש.</p> <p>תכסית:</p> <p>תכסית הבניין יהיה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>תכסית הקומה הטכנית על הגג לא תעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה וגובהה יהיה במינימום הנדרש.</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <p>עיצוב הלובי יהיה משולב עם אלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפויי הגגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים. עיצוב פרגולות במרפסות יהיה אחיד על פי פרט שייקבע בתכנית בינוי.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

	4.3
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>בהתאם לאמור בתכנית ק/408, המגרשים ישמשו לבניה בתי ספר, גני ילדים, מתנ"סים, מועדונים, מעונות יום, בתי כנסת ומקוואות, שטחי ספורט, אולמות ספורט, מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים. ותור הקמת תחנה טרנספורמציה בגבול המגרש. ותור העברת תשתיות דרך המגרשים. במגרשים 103 ו-104 השימושים בסמיכות הראשונה למסילה לא יהיו שימושים הרגשיים להשלכות המסילה.</p>	
	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. במגרש 102 המבנים ימוקמו בחזיתות המגרשים לכיוון דרך מס' 2 והחניות והשטחים הפתוחים יהיו מזרחה להם במטרה להקנות לדרך צביון עירוני. ב. מגרשים 103, 104 ו-105 יתוכננו בהתאם לאמור בתכנית ק/408. ג. תיאסר כל בניה או חניה בתחום קו הבניין של מסילות הרכבת. ד. יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש. ה. תנועה וחניה: מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. במגרשים 103 ו-104 בלבד יותר תקן מופחת לחניה לכדי עד 50% מהתקן. החניות יהיו בתחום המגרש. החניות במפלס הקרקע יהיו מגוננות. תיאסר חניה תפעולית בחזית הראשית של המגרש. כניסות ויציאות של כלי רכב אל ומהמגרשים יהיו על פי נספח התחבורה המצורף לתכנית.</p>	א
	4.4
	שטח ציבורי פתוח
	4.4.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>בהתאם לאמור בתכנית ק/408, במגרשים לא תותר בניה פרט לשטח גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל ואופניים ומתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב, ופרגולות. לא תותר כניסת כלי רכב וחניה מלבד כניסת רכב לשירות ורכב חירום. ותור הקמת תחנה טרנספורמציה בגבול המגרש. ותור העברת תשתיות דרך המגרשים. בתא שטח 503 יותר קיום אירועים קהילתיים מעת לעת בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1999, וכן תותר הקמת במה לצורך זה.</p>	
	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א. עבודות פיתוח השבילים תעשנה על פי תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר. ב. במידת האפשר ישמרו העצים הקיימים בשטחי השצ"פים. ג. מגרש מס' 502, לאורך מסילות הרכבת, יתוכנן כחלק מ"פארק המסילה" אשר מלווה את מסילת הרכבת בכל העיר, על פי עקרונות שנקבעו בתכנית המתאר. ד. תנאי לפיתוח השצ"פ המרכזי בתאי שטח 503-504, יהיה בחינת אגרונום לאפשרות שמירת חלק מעצי האקליפטוס הקיימים שסומנו לעקירה, במידת האפשר ובאישור מהנדס העיר.</p>	א

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	המגרשים ישמשו למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר כל בניה פרט לריצוף, גינון, ריהוט גן וקווי תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. עבודות פיתוח השבילים תעשנה על פי תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, ובתוספת מערכות תשתית תת קרקעית, שבילי אופניים, טיילת, תצפית, ריהוט רחוב, פיתוח גנני וחניה.
4.6.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	הוראות תאי השטח לפי כאמור סעיף 6 בנושא "דרכים, תנועה וחניה".
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	על פי האמור בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל, ובתוספת מערכות תשתית תת קרקעית, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, פיתוח גנני וחניה.
4.7.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	הוראות תאי השטח לפי כאמור סעיף 6 בנושא "דרכים, תנועה וחניה".
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	בהתאם לתכנית ק/408, יהווה השלמה למרכז הספורט העירוני הקיים בצמוד אליו. לא תותר כל בניה פרט לאולמות ומתקני ספורט ומשחקים.
4.8.2	הוראות
4.9	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	ישמשו להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, עסקים משרתי קהל, מרפאות, חניה, חניון תת קרקעי, דיוור מוגן ושירותים נלווים, לרבות מסחר בקומת הקרקע. לא יותרו אולמות אירועים ו/או גני אירועים. עבור דיוור מוגן בקומת המרתף (בנוסף לחניה, אחסנה ושימושים טכניים) יותרו גם שימושים רפואיים, ושטחים לרווחת כלל דיירי הבית בלבד כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד'. כמו כן, במבנה דיוור מוגן יותרו שימושים משרתיים צרכי ציבור ושימושים קהילתיים שישתלבו עם

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.9
<p>השימושים של הדיוור המוגן כך שתימנע הפרעה לדיירים. תותר הקמת תחנה טרנספורמציה בגבול המגרש.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה הבניינים ומס' קומות</p> <p>א. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד פני גג קומה אחרונה.</p> <p>ב. גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5.0 להלן.</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ד. מעל קומת הגג תותר בניית מעקה גג, חדר מכונות למעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג אחרים בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג.</p> <p>ה. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקלה בגובה הבניינים לפי שיקולים תכנוניים.</p> <p>ו. בקומה התת קרקעית יבנה חניון, שימושים נלווים לדיוור מוגן ושטחי שירות אחרים.</p> <p>2. שטחי בניה</p> <p>א. שטחי הבניה יהיו אלה המפורטים בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ב. שטחי הבניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ג. תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל למפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5.0 להלן יישמר.</p> <p>ד. תותר העברת זכויות בין שימושי תעסוקה לדיוור מיוחד ולהפך, בתנאי שסך זכויות הבניה כאמור בסעיף 5.0 להלן יישמר.</p> <p>ה. שטחי המסחר יבנו רק בקומת הקרקע של כל בניין עם אפשרות לקומות מסחר נוספות מעל קומת הקרקע בתוספת ניווד זכויות בין שימושי המסחר והתעסוקה ביחס של 1/3 מסחר ו-2/3 תעסוקה מסך זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. קווי בניין</p> <p>א. קווי הבניין מעל פני הקרקע יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ב. קווי הבניין מתחת לפני הקרקע יהיו עד גבול המגרש.</p> <p>4. פיתוח השטח ועיצוב המבנים.</p> <p>כללי: לא תותר הפניית חצרות משק לכיוון בתי המגורים הסמוכים.</p> <p>א. מגרש 211</p> <p>תותר בניית דיוור מוגן על חשבון זכויות התעסוקה, מותנה באישור מהנדס העיר. בניית דיוור מוגן על חשבון זכויות התעסוקה היא על חשבון הדיוור המוגן בתא שטח 210. סה"כ מספר יחידות הדיוור המוגן לא יעלה על 250.</p> <p>הבינוי במגרש יהיה בפרישה המקבילה לכביש מס' 1, והמבנים יפנו חזיתות פעילות אל דרך מס' 1 וחלקם גם אל השטח הפתוח שבתא שטח 504 ככל שניתן.</p> <p>גובה מבני התעסוקה במגרש יהיה עד 3 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>גובה מבני דיוור מוגן במגרש יהיה עד 4 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>הגובה הכולל של המבנים לא יעלה על 17 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, וגגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית.</p>	



<p style="text-align: center;">דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p>קומת הקרקע תשמש למסחר. לאורך החזיתות המסחריות הקדמיות ייבנו קולונדות ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>המבנים יפנו חזית צרה לכיוון הפארק (תא שטח 503).</p> <p>החזיתות המסחריות הפונות לרחוב ולשטח הפתוח יהיו מזוגגות בלפחות 50% מאורכן.</p> <p>גג קומת המסחר יתוכנן כחזית חמישית כך שיפותח כגג ירוק או בשילוב של צמחיה, חלוקי נחל, דקים וכד'. לא יותר שימוש בגג זה לכל צורך טכני.</p> <p>יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.</p> <p style="text-align: right;">ב. מגרש 210</p> <p>גובה מבני התעסוקה במגרש יהיה עד 6 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>גובה מבני דיוור מוגן במגרש יהיה עד 8 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>מבני דיוור מוגן ייבנו בדופן המזרחי והדרום מזרחי של המגרש.</p> <p>החזיתות הקדמיות שפונות לדרך מס' 1 ולדרך מס' 2 יהיו חזיתות מסחריות ולאורכן יהיו קולונדות ברוחב של 4 מ' לפחות.</p> <p>לא יותר פיתוח מגרשי חניה לכיוון דרך מס' 1 ו-2.</p> <p>גושי מבני התעסוקה שמעל קומת הקרקע יהיו מרוחקים מחזיתות המגרש הפונות אל דרך מס' 1 ו-2, לפחות ב-10 מ', ורק חזיתות המסחר שבקומת הקרקע וחזית צרה של מבנה דיוור מוגן מותרות בצמוד לקווי הבניין.</p> <p>יותר לעצב את מפלס הקרקע של גושי המבנים הגבוהים כקומת עמודים בחלקם או במלואם בשילוב עם השטחים המוצללים של שאר המתחם.</p> <p>החזיתות המסחריות הפונות לרחוב יהיו מזוגגות בלפחות 50% מאורכן.</p> <p>גג קומת המסחר יתוכנן כחזית חמישית כך שיפותח כגג ירוק או בשילוב של צמחיה, חלוקי נחל, דקים וכד'. לא יותר שימוש בגג זה לכל צורך טכני.</p> <p>יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.</p> <p style="text-align: right;">5. תנועה וחניה</p> <p>א. מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. יותר תקן מופחת לחניה לשטחי התעסוקה בלבד כך שמעל 60% בניה ייקבע מקום חניה אחד לכל 125 מ"ר. פתרונות החניה יהיו בקומה תת-קרקעית אחת.</p> <p>ב. החניות יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החניות במפלס הקרקע יהיו מגוננות.</p> <p>ד. הכניסה לחניונים תתוכנן כך שתאפשר מעבר בטוח להולכי רגל.</p> <p>ד. תיאסר חניה תפעולית בחזית הראשית של המגרש.</p> <p>ה. הכניסות והיציאות של כלי רכב אל ומהמגרשים יהיו על פי נספח התחבורה המצורף לתכנית.</p> <p>ו. במגרש 211 תותר כניסה/יציאה אחת למגרש.</p>	<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p style="text-align: center;">ב</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בשטחים המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יפותחו רחבות עירונית עם פיתוח נופי אשר יכלול רחבות ישיבה מוצללות, מתקני משחק בשטח פתוח, ואלמנטים סביבתיים אחרים בכמות, בהיקף ובתפרוסת אחידה ככל הניתן ולפי תקני בטיחות ונגישות מקובלים ומעודכנים לעת מתן היתר הבניה.</p>



דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.9
<p>ב. במפלס הכניסה של כל בניין, בחזיתות הפונות לרחבות העירוניות יפותחו שטחי שהייה לשימוש ולרווחת קהל לקוחות החנויות הצמודות.</p> <p>ג. גדרות ומעקות בשטחים אלה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
1	6		30	70	230	80%	30%	120%	9295	102		מבנים ומוסדות ציבור
1	6		30	70	230	80%	30%	120%	33660	103		מבנים ומוסדות ציבור
1	6		30	70	230	80%	30%	120%	7320	104		מבנים ומוסדות ציבור
1	6		30	70	230	80%	30%	120%	5670	105		מבנים ומוסדות ציבור
1	14	52	45	30	300	80%	30%	190%	3070	204		מגורים
1	14	52	45	30	265	80%	25%	160%	3640	205		מגורים
1	9	32	30	25	180	80%	20%	80%	4615	206		מגורים
1	9	32	30	30	235	80%	30%	125%	2830	207		מגורים
1	9	32	30	25	205	80%	25%	100%	3630	208		מגורים
1	9	32	30	25	200	80%	25%	95%	3720	209		מגורים
1	6		31	70	140	80%	10%	50%	12230	210	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1	1		6	70	39		12%	27%	12230	210	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1	8	250	34	70	183	%	55%	128%	12230	210	דיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1	4		17	70	200	80%	20%	100%	14290	211	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1	1		6	70	30		10%	20%	14290	211	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1	4		17	70	220	80%	40%	100%	14043	402	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
1	1		6	70	30		10%	20%	14043	402	מסחר	מסחר ותעסוקה
1	6		31	70	220	80%	40%	100%	7650	404	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
		שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי							
	1	6		70	30		10%	20%	7650	404	מסחר	מסחר ותעסוקה
		16		75	75		10%	65%	10310	601		ספורט ונופש
		6		2.5				600 (1)	26012	503		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

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

הערה ברמת הטבלה:

*הערות לקווי בניין:

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט מצב מוצע.

במידת הצורך תתאפשר הקמת תחנת טרנספורמציה ומבני עזר אחרים במרווח בין קו בניין לבין גבול המגרש ובהתאם להנחיות סעיף 6 בנושא חשמל.

**הערות ליעוד מסחר ותעסוקה וליעוד דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה:

יותרו קומות מסחר נוספות מעל קומת הקרקע בתוספת ניווד זכויות בין שימושי המסחר והתעסוקה ביחס של 1/3 מסחר ו-2/3 תעסוקה מסך זכויות הבניה למסחר ותעסוקה, ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לצורך קירוי הבמה המרכזית בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

1. כתנאי להיתר בניה למגרשים הפונים לדרכים מס' 1 ו-2 ולשדרה תוגש תכנית בינוי שתקבע עקרונות עיצוב אדריכלי.

בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חתכי הדרכים שיכללו מדרכות, שבילי אופניים, גינות ומיסעות. פרטי הגדרות על גבול המגרש, גושי המבנים וחומרי הגמר, מעבר קווי ומערכות תשתיות וחיבור המגרשים אליהן, תכנית הבינוי תוכן על ידי אדריכל ותלווה על ידי ואדריכל נוף מוסמך.

2. תכנית בינוי ופיתוח

תכנית בינוי ופיתוח תצורף לבקשה להיתר בנייה של כל מגרש בניה בתכנית. תכנית המגרש תהייה בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה מעודכנת.

בתכנית יסומנו שטחי הגינות והחנייה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום מכלי אשפה ומחזור, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

תכנית הבינוי והפיתוח תבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר.

תכנית הבינוי לכל מגרש תועבר לחוות דעת איגוד ערים לסביבה לקביעת פריסת השימושים ואמצעים למניעת מטרדים.

3. תכנית פיתוח לשטחים פתוחים

מתן היתר בניה למגרשים המיועדים לשצ"פ ושבילים יותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

התכנית תהיה בקני"מ 1:250 או 1:100 על רקע תכנית מדידה מעודכנת.

תכנית הפיתוח תכלול כל הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, תכנית גינות והשקיה, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן, לרבות תאורה (כולל עמודים ופנסים) וכל המתקנים שיידרשו ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.

השטחים הציבוריים הפתוחים בדגש על אזורי הליכה ושהיה, יוצללו במידת האפשר באמצעות עצי צל ופרגולות.

בשולי השטחים ישולבו מתקנים לחניית אופניים.

לא תותר חניית רכבים בתחומי השטח הציבורי הפתוח.


לא תותר שפיכת עודפי עפר בעת הבנייה לשטח הציבורי הפתוח.

צמחיה:

בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים המתאימים לאקלים המקום ושאינם אלרגניים, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף.

בכל שצ"פ הגובל בשטח פתוח תעשה התאמה בין הצמחייה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשצ"פ. בנטיעות ישולבו עצים בוגרים

אזורי הגינות יכללו לפחות 50% תכסית מחלחלת ולא אדמה כבדה.

	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום לכל שטח התכנית. 2. אישור תכנית בניוי לחזיתות הפונות לדרכים 1 ו-2 ולפארק המרכזי שבתא שטח 503, כאמור בסעיף 6.1. 3. היתר הבניה יבטיח אפשרות למצות זכויות בניה במלואן במגרש. לא יאושר היתר בניה שלא מאפשר ניצול עתידי של כל זכויות הבניה במגרש על פי תכנית זו. 4. תכנית ניקוז לכל שטח התכנית בהתאם להוראות סעיף 6.6 לעיל, ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 5. אישור תכנית מים ע"י חברת "מקורות". 6. תיאום ואישור תכנית ביוב ע"י חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 7. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל. 8. פיתוח הדרכים והתשתיות לכל שטח התכנית. 9. במבני ציבור, תעסוקה ומסחר, אולמי אירועים, מתקני ספורט ותחנות טרנספורמציה לתקבל חוות דעת איגוד ערים לסביבה בדבר מניעת מטרדים משימושים אלו. 10. מיגון אקוסטי: א. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור לאורך פסי הרכבת (מגרש 103 ו-104) יהיה תכנון מפורט ומאושר של מגננה אקוסטית בין פסי הרכבת למגרשי הציבור שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. חישוב מפלסי הרעש לתכנון המפורט יקחו בחשבון את מפלסי הקרקע הסופיים וסוג הציפוי שלהם (לגבי החזר). ב. תנאי לאיכלוס מבני הציבור הנ"ל יהיה ביצוע בפועל של המגננה האקוסטית שתבוצע על חשבון היזם. ג. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 104 יהיה הכנת דו"ח אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 11. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה בחינה תחבורתית של כל הצמתים בתכנית, בהתחשב בתכנון מרכז התחבורה, באישור משרד התחבורה. 12. תנאי להיתר בניה במגרשים 103, 210 ומגרש 601 הינו העתקת תשתית החשמל הקיימת מתחום המגרשים.</p>

	<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. תכנון דרכים ייעשה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים" של משרד התחבורה, כפי שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי עקרונות נספח דרכים, תנועה וחניה המצורף לתכנית זו. 2. מפלסי הכבישים יותאמו ככל הניתן לפני הקרקע הטבעי הקיים, ובמידת הצורך תוך מילוי וחפירה מזערניים בלבד. מפלסי הבינוי יותאמו ככל הניתן להנחיות שימור נגר, תוך צמצום נפח מילוי המגרשים, כך שיותאמו לקרקע טבעית לצורך החדרת מי נגר. 3. תכנון הדרכים ייעשה בשילוב עם תכנון נופי: בתחום רצועת הדרך ישולבו נטיעות עצי צל. העצים יהיו בעלי מופע רוחבי ועלווה צפופה ויצלו על המדרכות ועל שבילי האופניים לכל אורכם. ייעשה מאמץ לשלב עצים קיימים בתוואי המדרכה או ברצועות הגיגון שבתחום הדרך. כביש מס' 2 יתוכנן ויפותח עם שדרה שמפרידה לאורך ציר הדרך בין נתיבי התנועה. תכנון</p>

דרכים תנועה ו/או חניה	6.3
<p>השדרה יבוצע ע"י אדריכל נוף מוסמך ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. בהיתר הסלילה יש לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית הכלולים בקטע הדרך נשוא ההיתר.</p> <p>5. כניסות רכבים למגרשי מגורים יותרו מדרך מס' 13 בלבד.</p> <p>6. מרתפי חניה יותרו מתחת לכל שטח המגרש, למעט מרווח קדמי בו תקבע רצועה של 2 מ' לפחות ולמעט השטח הפנוי המחויב, בשיעור של 15%, משטח המגרש לצרכי החדרת מי נגר בתוכנית זו, שטח זה ישמש לגינון ונטיעות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תשתיות	6.4
<p>א. מים</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאים למתן היתר בנייה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, תכנית עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידה גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית".</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. תשתיות ביוב יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב או בהתאם לתוכנית ביוב שתאושר כחוק.</p> <p>2. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות".</p> <p>3. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>4. תכנון מערכת הביוב בשכונה יהיה בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס העיר. השפכים מתחום התכנית יובלו אל תחנת השאיבה "כורדני" ומשם נסנקים השפכים אל מערכת הביוב האזורית ואל מט"ש חיפה.</p> <p>5. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית מים כחלק מהנספח הסאניטרי ע"י תאגיד פלגי מוצקין.</p> <p>7. כל המבנים והמגרשים שיוקמו בשטח התוכנית ישולבו במערכת הביוב המרכזית של העיר ויהוו חלק אינטגרלי של המערכת.</p> <p>8. לא יינתן היתר בנייה לפני אישור תוכנית הפיתוח ותכנית התשתיות מים וביוב בתאגיד המים והביוב.</p> <p>9. לא יינתן היתר בנייה או פיתוח ללא שהובטח שמערך הביוב הקיים מתאים לסילוק הביוב מהאתר החדש ועל פי נספח בינוי מאושר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תשתיות	6.4
<p>10. לא יורשה חיבור ביוב למערכת עירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי.</p> <p>11. קווי ביוב, במידה ויעברו במגרש פרטי, יהיו במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש.</p> <p>12. מתחם התכנית נמצא באזור בו מי תהום גבוהים לפיכך בתכנון המפורט יידרש כי שוחות הביוב יהיו מונוליטיות.</p> <p>ג. איסוף אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. קווי חשמל ותאורה</p> <p>מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p> <p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. תחנות השנאה</p> <p>- מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>- על אף האמור ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>- על מבקשי היתר הבנייה להקצות, אם יידרש לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות טרנספורמציה.</p> <p>- מבקש ההיתר למגרש, שעליו תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיה חייב להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר בתמ"א 4/ב/34 כאזור עם פגיעות מי תהום גבוהה (אזור א'). השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים עם גינון או כיסוי בחומר חדיר מים (חצץ, טוף, חלוקים) ושיפועי המגרש יובילו אליו למטרות חלחול לתת הקרקע. בכל מקרה, לפחות 5% משטח המגרש יהיו מגוננים. 2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם 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. 6. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. 7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 8. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח 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 style="text-align: right;">איכות הסביבה</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p style="text-align: center;">תנאי לכל עבודה בשטח :</p>	



6.7 איכות הסביבה	
<p>1. קרקע מזוהמת/חומרים מסוכנים : תנאי לכל עבודה בשטח, כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתר בניה לתשתיות בתחום התכנית, יהיה טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או חומרים מסוכנים כגון : אסבסט, מצברים, שמנים ופסולת רעילה אחרת, הכל על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ההנחיות יכללו בין היתר הנושאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - הערכת סיכונים לבני אדם. - בדיקות נוספות לזיהוי זיהום ואיפיונו. - נהלי עבודה לפינוי/טיפול במזהמים. - נהלי דיווח. <p>מתן היתר בניה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה להשלמת הטיפול/פינוי בהתאם להנחיות.</p>	

6.8 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון	

6.9 חלוקה ו/ או רישום	
<p>א. חלוקה חדשה על פי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ב. חלוקת המגרשים הינה מנחה בלבד. שינוי או חלוקת המגרשים לחלוקת משנה תאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965.	

6.11 סקר סייסמי	
<p>תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקרי קרקע המיוחדים לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים.</p> <p>דוחות לעיל, יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.</p>	

6.12 שמירה על עצים בוגרים	
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים בו יעוד עצים לכריתה.</p> <p>עצים לכריתה : לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו ייקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שייקבע ע"י פקיד היערות.</p>	

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36