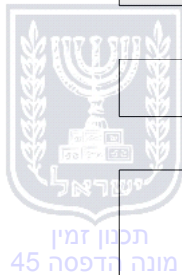


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0427252

מתחם לכיש, קרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2018

לאשר את התוכנית

26/06/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין רחוב לכיש בקרית ים ובין תוואי מסילת החוף ואושרה להקלה במועצה הארצית בהתאם לסעיף הגמישות בתמ"א 23. התכנית ביוזמת רשות מקרקעי ישראל כוללת הקמת מתחם מגורים של 238 יח"ד בבנייה רוויה במערב היישוב וכן שטחים ציבוריים פתוחים, חניות ומסחר בהיקף מקומי. התכנית משנה ייעוד מאזור מלאכה למגורים, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים. בשטח קיימים היום מחסנים של העירייה המיועדים לפינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם לכיש, קרית ים

מספר התכנית 352-0427252

1.2 שטח התכנית 16.082 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	208209
קואורדינאטה Y	751067

1.5.2 תיאור מקום

רחוב לכיש פינת רחוב תבור, אזור תעשיה, קרית ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק	197-200, 203-204	141, 201
10424	מוסדר	חלק	38-43, 57-59	55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

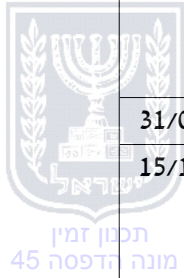
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 23
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
18/04/2017	5106	7485	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0321109. הוראות תכנית 352-0321109 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0321109
21/01/1982	866	2781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 290 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 290
16/01/1996	1204	4371	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 336 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 336
13/05/2007	2743	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ ד/ 1249



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מילוסלבסקי אדריכלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מילוסלבסקי אדריכלים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אומדן קרינה	27/07/2017	אורן הרטל	20/07/2017	7		מנחה	איכות הסביבה
לא	דוח אוקוסטי	04/12/2017	סמדר מאיר	28/09/2017	15		מנחה	אקוסטיקה
לא	סקר היסטורי	14/11/2017	סמדר מאיר	01/08/2017	67		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	12/09/2017	דורון קופמן	17/09/2017	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	12/11/2017	דוד ילוז	30/10/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי מחייב לגובה המבניים וקווי הבניין	10/06/2018	מילוסלבסקי אדריכלים	10/06/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	25/12/2017	ענת שילר	26/10/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	25/12/2017	ניקולאי אמברצומיאן	07/12/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	17/12/2017	מילוסלבסקי אדריכלים	13/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630938	04-8630938	viktorp@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית ים	קרית ים	להמן הרברט	26	04-8789740	04-8789740	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מילוסלבסקי אדריכלים	107291		בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	osnat.b@mil osarc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	ניקולאי אמברצומיאן		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il
יועץ קרינה	יועץ	אורן הרטל		אורן הרטל	קרית טבעון	הציפורניים	20	04-9834927		
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
	יועץ	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י. הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		
יועצת סביבתית	יועץ	סמדר מאיר			הוד השרון	ההגנה	5		074-7031188	smadarmeir2 801@gmail.c om
מנהל פרויקט	יועץ	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999		odelya@tenn a.co.il
אדריכל נוף	יועץ	עינת שילר	12752498	אלף בית אדריכלים	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569075	04-8569010	ab.arch.einat @gmail.com

(1) כתובת: דאלית אל-כרמת, ת.ד. 21, מיקוד: 3005600.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

ביטול שטחי מלאכה, מבני ציבור ודרך לטובת מגורים, שצ"פ ודרך. הקמה ופיתוח של מתחם מגורים בן 238 יח"ד כולל תכנון מערך תנועה, ושצ"פ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע;
2. קביעת הוראות בניה להקמת שכונת המגורים
3. קביעת הוראות בינוי, פיתוח והנחיות סביבתיות
4. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי;
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים לשימושי קרקע רגישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	202, 201
מגורים ד'	101, 100
שטח ציבורי פתוח	301, 300



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	101, 100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	301, 300
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	101, 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301, 300
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים ד'	101, 100
מבנה להריסה	מגורים ד'	101, 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	300
קו ביוב	דרך מאושרת	200
קו ביוב	דרך מוצעת	202
קו ביוב	מגורים ד'	101, 100
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	300
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	200
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	202
קו חשמל מתח עליון	מגורים ד'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
62.36	10,029	אזור מלאכה
0.95	152	דרך קיימת
21.58	3,470	דרך קיימת, מוצעת ומקום חניה ציבורית
7.32	1,177	שטח לבניני ציבור
7.80	1,254	שצ"פ
100	16,082	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.81	1,914.21	דרך מאושרת
6.76	1,096.04	דרך מוצעת
71.78	11,629.07	מגורים ד'
9.64	1,562.39	שטח ציבורי פתוח
100	16,201.71	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. בקומת הקרקע בלבד יותר מסחר קמעונאי, קיוסק/בית קפה, מרפאות, וכן שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>3. בקומת הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע יותרו שטחי אחסנה, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה ושטחים משותפים כגון לובי וכדומה, וחניה בתת הקרקע ובמבנה עילי.</p> <p>4. שטחים פתוחים - חניה ודרכי גישה.</p> <p>5. מתרס אוקוסטי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 100 וב-101 מוצעים שני סוגי בינוי - בניין טורי ובניין גבוה.</p> <p>2. מרחק בין המבנים הגבוהים (כולל המרפסות) לא יפחת מ-18 מטר, והמרחק בין בניה גבוהה למרקמית לא יפחת מ-12 מטר.</p> <p>3. גובה הבניה המרבי הינו 60 מטרים כאשר מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הביטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>5. גובה קומת מגורים לא יפחת מ-3.0 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-5.0 מ'.</p> <p>6. לדירות גן שבקומת הקרקע יוצמדו גינות פרטיות כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>9. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים לא מאוכלסים בלבד.</p> <p>10. בחזית מגרשי המגורים בתאיי שטח 100 ו-101 ובתחומם תוקם אדנית ברוחב 1 מטר, פרטי האדנית יותאמו עם מהנדס העיר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה למגורים בתחומי המגרשים בלבד. התכנית מציעה מבנה חניה עילי בסמוך לפסי הרכבת.</p> <p>2. גובה מבנה החניה לא יעלה על 6.0 מ'. לא יותר קירוי מלא של החניון.</p> <p>3. ניתן לקרות עד 40% משטח החניה בהצללות מחומרים קלים.</p> <p>4. ניתן להציע חניה תת קרקעית בתכסית שלא תעלה על 70% משטח המגרש.</p> <p>5. גג החניון יתוכנן כחזית חמישית.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. גגות שטוחים.</p> <p>ב. יש להתייחס לגגון כחזית חמישית לרבות הסתרת מערכות.</p> <p>ג. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>ד. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים לא מאוכלסים בלבד.</p>

4.1	מגורים ד'
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל הקירות, גדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו ע"פ תכנית ופרטי פיתוח ובאישור מהנדס העיר</p> <p>2. יש לשתול עצים בקוטר מינימלי של 4" על כל 40 מ"ר מגרש לא בנוי.</p> <p>3. במפלס החניה העליון תובטח שתילה במיכלים שנפחם לא יפחת מ-1.5X1.5 X1.5 מ'.</p>
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תכנית הבינוי למגרש תציג פתרונות מתואמים עם הרשות לאגירה ולסילוק אשפה.</p> <p>2. יש להכין פרטי פיתוח להסתרת מתקני האשפה שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. יש להבטיח חדר נפרד לפסולת ומתקני מיחזור של השטח המסחרי.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>1. הכניסה למסחר תופרד מהכניסה למבנה המגורים. הכניסה למסחר תהיה במפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>2. יישמר רצף של שטח פתוח בין מפלס הכביש לחזית המסחרית והכניסות לבניינים ללא גדרות ומכשולים. לא תותר הקמת גדר במרווח בין המסחר לקו המגרש.</p> <p>3. שילוט המסחר יבוצע בתחום החזית המסחרית בלבד.</p>
ז	<p>קווי תשתית</p> <p>א. לא תותר, התקנה גלויה של כל סוגי המערכות בבנין.</p> <p>ב. פתרון למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, טז. ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי ישיבה, מתקני הצללה, מתקני משחק לילדים, מתקנים הנדסיים: תחנות השנאה, חדר טראפו, מתקני מים וביוב, מתרס אקוסטי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בתחום המגרשים תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות בלבד.</p> <p>ב. תותר הסדרה של מעבר על/תת קרקעי על מנת לאפשר מעבר מזרחה אל קרית מוצקין. המעבר יכול להיות גשר או מנהרה.</p> <p>יותרו עבודות בניה וביסוס למעבר העתידי, בתחום השצ"פ ובלבד שהשטח כולו ישוקם לאחר ביצוע עבודות הבניה</p> <p>תובטח גישה נאותה אל מגרשי המגורים במהלך העבודות.</p> <p>ג. כאשר השצ"פ גובל ברחוב/ ברחבה מסחרית/ חזית מסחרית/ כניסות למבני מגורים, ישמר רצף של שטח פתוח. רצף זה יקבל ביטוי בתוכנית הפיתוח ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	תנאים למתן היתרי בניה מאפיני השצ"פ ומפלסי הביצוע יקבעו בשלב היתר הבניה ובתאום עם רשות המקומית עם הנחיות תכנית המתאר
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך ציבורית קיימת, מסעות, מדרכות, חניה ציבורית, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר מערכות תשתית ציבורית וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות המדרכות יאפשרו רצועת הליכה תקנית וחופשיה ממכשולים.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים דרך ציבורית, מסעות, מדרכות, חניה ציבורית, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר מערכות תשתית ציבורית וכיו"ב.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין על פי המסומן בתשריט. 2. שבילי אופניים יבוצעו בד ובד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות. 3. המתחם גובל ברחוב לכיש הקיים. גישה למתחמי מגורים מתוכננים מתוכננת מרחוב לכיש. 4. יתוכנן קשר תנועתי בין רחוב לכיש ורחוב שיקמים (שכונת סביוני ים). 5. בגבול עם המתחם לכיש וסביוני ים מתוכננת כניסה משותפת לחניון המתחם ומגרשים מתוכננים בחלקה 141 גוש 10421 6. רחבות כיבוי אש לא יסומנו בצבע אלא באמצעות שילוט בלבד, אלא אם ידרש אחרת ע"י כיבוי אש. 7. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תמשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. 8. במדרכות יינטעו עצי צל כל 8-10 מטרים או ע"פ הנחיות מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3	(5)	1	(4)	(3)	18	74	(1) 70	14756	(2) 2896	(1) 4440	7240	4140	100	מגורים ד'	מגורים ד'	
(7)	(7)	(5) 3	1	1	6.8				155		45	110	4140	100	מסחר	מגורים ד'	
0	(5)	3	1	(9)	(8)	22	164	(1) 71	30519	(2) 5159	(1) 8800	16200	7703	101	מגורים ד'	מגורים ד'	
(7)	(7) 3	(7)	1	1	6.8				155		45	110	7703	101	מסחר	מגורים ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
888	3 (6)	100	מגורים ד'	מגורים ד'
	(7)	100	מסחר	מגורים ד'
1968	(7)	101	מגורים ד'	מגורים ד'
	(7)	101	מסחר	מגורים ד'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מסך יחיד בפרויקט יהיו בשטח כ 80 מ"ר ברוטו ויוגדרו כדירות קטנות.

ב. קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע.

ג. תותר הקמת מחסנים למגורים בקומת קרקע בשטח עד 5 מ"ר ברוטו ע"פי ק/316 ח.

ד. שטחי שרות כוללים: ממ"דים/ממקים עפ"י תקן, קומת עמודים, פיר מעליות, חדר מדרגות, מבואות כניסות לדירות, לובי, חדר אשפה, חדרי מעליות וחדרים טכניים ומחסנים. בנוסף, שטחי שרות יכללו חניה דו מפלסית על קרקעית עפ"י נספח בינוי.

ה. הגבהים ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת, קומת הקרקע.

ו. תותר בניין מרפסות גזוזטרה בשטח של 12 מ"ר ליחידה במוצע ועד מקסימום 14 מ"ר או מעל 14 מ"ר ע"ח שטח עיקרי.

ז. בבינוי המרקמי - תותר בניית דגם: דופלקסים בקומת קרקע, דירת גג מעל, ללא שינוי סך יחיד בכל המתחם וללא תוספת קומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מבנה חניה עילי.

(2) חניה תת קרקעית.

(3) א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה של עד 60 מטר, 15 קומות מעל קומת הקרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הביטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעבר ל-42 מטרים.

ב. הבניינים המרקמיים המערביים יהיו בגובה של עד 30 מטרים, 7 קומות מעל קומת קרקע..

(4) א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה של 15 קומות מעל קומת קרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הביטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ב. הבניינים המרקמיים המערביים יהיו בגובה של עד 7 קומות מעל קומת קרקע..

(5) לכיוון השצ"פ עפ"י תשריט.

(6) עפ"י התשריט.

(7) עפ"י תשריט.

8) א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה של עד 60 מטר, 15 קומות מעל קומת הקרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הביטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעבר ל-42 מטרים.

ב. הבניינים המרקמיים המערביים יהיו בגובה של עד 30 מטרים, 7 קומות מעל קומת קרקע..

9) א. המגדלים המזרחיים יהיו בגובה 15 קומות מעל קומת קרקע. לא יהיו דירות צפוניות ולא יופנו חזיתות לכיוון המתקן הביטחוני (בצפון מערב). אין להפנות חלונות, מרפסות ו/או פתחים לכיוון צפון מערב מעבר לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ב. הבניינים מרקמיים המערביים יהיו בגובה של עד 7 קומות מעל קומת קרקע..



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בינוי ו/או פיתוח בשטחים הציבוריים:</p> <p>א. מגיש התכנית יאשר בועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מחייבת לכלל שטח המגרש בקני"מ 1: 500 ותכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת מפלסי פני קרקע סופיים בכל תחום התכנית, וכניסה קובעת למגרשי בנייה. הוראות לעניין שפת רחוב, שערים, כניסות, פילרים, טיפול באשפה, שילוט התמצאות וכדומה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים הוראות לגבי חומרי גמר בשטחים ציבוריים, מדרכות וכדומה. הנחיות לפיתוח שצ"פים, פרוט אזורי נטיעה ופיתוח. הוראות למעבר הציבורי במגרש 300 <p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. התכנית תכלול נספח תיאום מערכות שיתואם עם חברת החשמל, תאגיד המים חברות התקשורת, גז והרשות המקומית.</p> <p>בינוי ו/או פיתוח במגרשי מגורים:</p> <p>א. הבינוי בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בניין וגובה הבניינים.</p> <p>ב. בתאי שטח 100 ו-101:</p> <ol style="list-style-type: none"> מוצע בינוי המשלב בניה מרקמית עם מגדלים. אין לאפשר אוורור חניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים. יובטח מעבר רצוף ללא מדרגות בין מתחם החניה לגרעינים של המבנים למגורים. בכניסה לכל גרעין מגורים תוסדר מבואה ראוייה.
6.2	חניה
	<p>א. החניה עבור המגורים תהיה בתחום המגרשים.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה לפי 1.25 חנית ליח"ד ו- 0.25 חניה לאורחים או לפי דרישות הועדה המקומית ולא פחות מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה תקפים בדבר מקומות החניה, לרבות הקצאת מיקום חניה לנכים עפ"י תקן חניה.</p> <p>ג. חניה ציבורית תתוכנן בתחום המגרש ומחוץ למגרש, כולל חניה ניצבת לאורך הרחוב לכיש.</p> <p>ד. מספר מקומות החניה לאופניים ומיקומן יקבע בתאום עם מהנדס העיר לרבות סוג המתקן ותהיה במתקן מאובטח.</p> <p>ה. הנחיות למבנה חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר חניה במבנה בשתי קומות לפחות, מעל הקרקע. קיר החניון העילי הפונה לבתי המגורים ייצור נסיגה מגבול המגרש הפרטי החל מגובה 1.8 כלפי פנים המגרש.
6.3	פיתוח סביבתי
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י מהנדס העיר. התכנית תערך על רקע מדידה עדכנית ותכלול העמדת מבנים, הסדרי חניה, מתקני אשפה ומיחזור, גדרות וקירות תומכים, פרטי פיתוח אופייניים, פיתוח המדרכה הגובלת, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע מתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, גינון ונטיעות עצים בוגרים.</p>

ניהול מי נגר	6.4
<p>א. בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, תמ"א/34/ב/4 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.</p> <p>ב. באזור זה יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. 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 הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



פיתוח תשתית	6.5
<p>1. שמירה על תשתיות מים:</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי לתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו באחריות יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, תיאום עם מקורות באחריות יזם התכנית.</p> <p>2. קווי ביוב:</p> <p>א. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ב. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגום מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. פתרון ביוב: שפכי התכנית יועברו למערכת הביוב העירונית ע"פ עקרונות נספח המים והביוב ומשם למט"ש חיפה.</p> <p>3. כל התשתיות בתכנית, למעט מתקנים סלולריים, תהיינה בתת הקרקע.</p> <p>4. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת מהנדס המועצה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור תכנית פיתוח לשטחים והתשתיות הציבוריות על ידי הועדה המקומית ראה הוראות סעיף 6.1.</p> <p>ב. תנאים להוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים:</p> <p>1. תכנית בינוי מפורטת ותכנית פיתוח של המתחם על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, בקנ"מ 1:100 לפחות ותכלול את המרכבים הבאים.</p> <p>2. העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.</p> <p>3. פיתוח המדרכה הגובלת ופרטי שפת רחוב מנחים, תוך פרוט חומרים.</p> <p>4. פרטי גידור ותיחום מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיוב'.</p> <p>5. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק.</p> <p>6. פירוט השטחים המגוננים כולל נטיעת עצי צל בוגרים.</p> <p>7. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.</p> <p>8. הצגת 20% שטחי גינון בתחום המגרש.</p> <p>9. מתן פתרון לאיגום מי נגר בהתאם לתמ"א/34/א/4 יהיה חלק בלתי נפרדת מתוכנית פיתוח.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה

ג. תכניות אלה יקבעו שישמר הרצף בין הרחובות ותאום מפלס רחוב לכיש והשצ"פ המוצע.

ד. תאום הבקשה עם הגורמים הבאים:

1. אגף התברואה לדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה.

2. תאום ואישור רשות כבאות.

3. תאום עם תאגיד המים העירוני לעניין פתרון ביוב וניקוז.

4. אישור נספח סניטרי.

5. אישור "איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה".

ה. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים

שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ו. הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה וסילוק הפסולת ע"ח בעל הקרקע

לאתרי פינוי פסולת לפי החוק.

ז. תנאי לכל עבודה בשטח, פיתוח השטח ותנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה עריכת

סקר קרקע וסקר גז קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וכן קבלת אישור המשרד

להגנת הסביבה כי הניטור והטיפול/פינוי קרקע הסתיים.

ח. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח השטח יהיה ביצוע העתקת קו מקורות בכפוף לתיאום עם בעל

הקו.

ט. גובה בניין ובטיחות טיסה:

1. גובה הבניה (כולל מתקנים טכניים) מעל, לא יעלה על 60 מטר וטעון אישור של רשות התעופה

האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור

רשות התעופה אזרחית.

3. תנאי להיתר בניה מעל לגובה 42 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה אישור מערכת

הביטחון לבקשה להיתר לנושא כיוון ואופן הפניית הפתחים.

י. כתנאי להיתר בניה יהיה קביעת שלביות העתקת או הטמנת הקווים תת קרקעיים ועיליים

בתאום עם הח"י.

יא. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות

למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלוונטית.

יב. מיקום תחנת השנאה/חשמל יתואם עם איגוד ערים לסביבה מפרץ חיפה.

יג. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט על פי המפורט

בסעיף האקוסטיקה.

יד. היתר בניה ראשון למבני המגורים בשטח התכנית יכלול את הקיר האקוסטי בשלמותו לכל

אורך מסילת הברזל, לרבות בייעוד השצ"פ. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת מהוראות

התכנית.

טו. בקשה למתן היתר בניה למבני מגורים תלווה בדו"ח אקוסטי מפורט שיבחן את מפלסי

הרעש הצפויים במבנה על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש

מרכבת", התש"ס-2002 על עדכוניהן מעת לעת, הדו"ח יקבע את אמצעי המיגון נדרשים.

טז. במידה וטרם אושרו היתרי בניה לשורת המגרשים הנמצאת בחזית המזרחית (הקרובה

למסילת הרכבת) ו/או בהתאם להתקדמות הפיתוח בתאי השטח אשר חוצצים בין מקורות

הרעש לשורות המבנים המערביים ולאחר התייעצות עם איגוד ערים להגנת הסביבה חיפה. הדוח

יקבע את אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים ויוגש לאישור איגוד ערים חיפה.

יז. בקשה להיתר עבור פעילות מסחרית תוגש בליווי יועץ אקוסטי ויועץ אוורור למניעת מטרדי

רעש וריחות.





תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים להגנת הסביבה מפרץ חיפה. יט. בהיתר הבניה ייקבע כי תנאי להתחלת ביצוע מבני המגורים יהיה התחלת ביצוע הקיר האקוסטי.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) תשע"ו-2016</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>חשמל</p> <p>א. מיקומו הסמוך של הסימבול לתחמ"ש, המסומן בתכנית המתאר העירונית, ליעוד המגורים המוצע, מחייב את בחינת מרחקי הבטיחות ממתקן החשמל העתידי. לא תתאפשר בעתיד הקמה של תחנת משנה במרחק הקטן מהמרחק המינימאלי הנדרש ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ושמירה על בריאות הציבור ובכפוף לתכנית מפורטת המלווה בדוחות סביבתיים נדרשים. ב. על התכנית יחולו מגבלות הבניה מתוקף תכנית תת"ל 18 סעיף 4 (יעודים ושימושים) וסעיף 6(הוראות נוספות). ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עילים ותת קרקעיים, והנחיות מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים. ד. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ה. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ו. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים : לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף : מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-2.00 מטר מרחק מציר הקו-2.25 מטר קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-1.50 מטר מרחק מציר הקו-1.75 מטר קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי-מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-5.00 מטר בשטח בנוי-מרחק מציר הקו-6.50 מטר בשטח פתוח-מרחק מציר הקו-8.50 מטר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי-מרחק מהתיל הקיצוני מקצה הכבל מקצה המתק-9.50 מטר</p>	<p>6.8</p>

6.8

חשמל

בשטח בנוי-מרחק מציר הקו-13.00 מטר
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מטר)- מרחק מציר הקו-20.00 מטר
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :
 מרחק מציר הקו-35.00 מטר.

ז. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המיכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה ומונה הדפסה 45 תכנון זמין מונה הדפסה 45 לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ח. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ט. 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.

י. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים=קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.9

אקוסטיקה

א. המיגון האקוסטי למגרשי המגורים יהיה קיר לאורך מסילת הרכבת ומיגון דירתי, כפי שמופיע בנספח האקוסטי המצורף לתכנית. המיגון האקוסטי יבוצע כך שתהיה רציפות וחיבור עם המיגון הקיים.

ב. להלן סעיפים מחייבים, כל שינוי יהוו סטיה ניכרת מתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002, סעיף 2:

ב.1. כל הדירות בפרויקט ימוגנו במיגון דירתי.
 ב.2. מיקום הקיר, גובהו ואורכו כולל חיבורו לקיר האקוסטי מצפון יהיו בהתאם לנספח האקוסטי.

ג. טרם תחילת ביצוע מיגון אקוסטי לאורך מסילת הרכבת יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן ע"י יועץ אקוסטי. הדו"ח יכלול מאפייני תנועת הרכבות לפחות לשנת 2030 לפחות ויוכן על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס-2002 על עדכוניהן מעת לעת.

הדוח יתייחס לנתוני גובה פני הקרקע הסופיים של מיקום הקיר ומגרשי המגורים, גובה הקיר האקוסטי הקיים מצפון לתכנית, אורך הקיר המוצע, חומר הקיר וכד'.

ד. למגרשי המגורים יוכן דו"ח אקוסטי מפורט ומעודכן, על ידי יועץ אקוסטי, לקביעת האמצעים המשלימים הנדרשים בדירות למניעת מטרדי רעש ועמידה בקריטריון המקובל.

6.9	אקוסטיקה
	<p>אמצעי המיגון יקבעו בהתחשב בנתוני הקיר האקוסטי המוצע. הדו"ח יערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה מ"מדריך לחישוב רעש מרכבות", התש"ס (2002) על עדכוניהן מעת לעת. ה. לגבי שורת המבנים המערביים, הדו"ח והאמצעים למיגון דירתי יתייחסו גם להתקדמות הבניה של שורת המבנים המזרחית אשר חוצצת בין מקור הרעש (הרכבת) לשורת מבנים אלו. ו. הדו"חות האקוסטיים המפורטים יוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. ז. התכנון המפורט של הקיר האקוסטי ילווה באדריכל נוף. ח. כל המבנים בתחום התכנית יתוכננו כך שינתן מענה לרעידות מתנועת הרכבות על המסילות.</p>
6.10	סטיה ניכרת
	<p>התכנית תהיה מחייבת לגבי גובה המבנים וקווי הבניין. כל סטייה מהגובה המותר ו/או קווי הבניין יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו. ויחייבו תאום מול נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p>
6.11	בניה ירוקה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה. הקמת מבני המגורים ומבני הציבור תהיה ברמה של כוכב אחד לפחות בהתאם לתקן בניה ירוקה 5281 ובהתאם לגרסתו העדכנית. ב. יותר שימוש בגגות המבנים למתקנים סולאריים וגגות ירוקים.</p>
6.12	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. 2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס המבנים הינו הגשת אישור של יועץ אקוסטי, לוועדה המקומית, כי אמצעי המיגון הנדרשים לפי הדו"ח האקוסטי הותקנו בפועל לרבות השלמת הקיר האקוסטי במלואו.</p>
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45