

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0743757

מתחם העיריה, קריית ים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

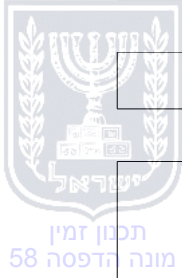
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 20/09/2022

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, במרכז רצועת המע"ר של קריית ים, משתלבת במגמת ציפוף הרקמה הבנויה של מרכז העיר, תוך שימור שטח ציבורי משמעותי בדמות כיכר עירונית גדולה לצד מבנה לשימור, יצירת עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה וכן הפרשה לצרכי ציבור.

התכנית מציעה שינוי יעוד מ"אזור לבניין ציבורי" לפי תכנית מאושרת ק/194 ליעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית לכיוון הכיכר העירונית (תא שטח 1000 מגרש תלת מימדי) ורח' משה שרת. המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה, בהם מבנה העירייה הישן, לצורך הקמת מגדלי מגורים ע"ג קומה מסחרית, וקומת משרדים בגובה של כ-105 מטר, ואשר כוללים 250 יח"ד. בנוסף, התכנית כוללת שימושים ציבוריים בשילוב עם מבני המגורים.

מבנה הספרייה נקבע כמבנה לשימור והתכנית כוללת הנחיות לשימורו וקובעת את השימושים בו לשימושים ציבוריים, מסחר ומלונאות. הקמת כיכר עירונית (תא שטח 1000 מגרש תלת מימדי) וקביעת הפסל לשימור/העתקה.

התשריט והבינוי המוצעים מגדירים כיכר עירונית, ציר מסחרי מזרח - מערב, וציר הליכה צפון דרום, בעזרת זיקות הנאה.

התכנית משמרת את העצים הבוגרים בהיקף המתחם ובסביבת המבנה לשימור.

התכנית הינה תכנית תלת מימדית הכוללת הנחיות לרישום וחלוקה בתלת מימד של תא שטח C100 המיועד לחניון תת קרקעי ושל תא שטח 1000 לגריעה בתלת מימד המיועד לכיכר עירונית, הכל על פי המפורט בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם העיריה, קריית ים

מספר התכנית 352-0743757

1.2 שטח התכנית 14.825 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריית
קואורדינאטה X	206522
קואורדינאטה Y	749911

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר קריית ים, בפינת הרחובות נמיר מרדכי, יצחק בן צבי ומשה שרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית ים - חלק מתחום הרשות: קריית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית ים	שד בן צבי	19	
קריית ים	שד בן צבי	14	
קריית ים	שד בן צבי	17	
קריית ים	שד בן צבי	13	
קריית ים	שד בן צבי	15	
קריית ים	שרת משה	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1510	1511, 1519, 2385, 2387-2388, 2413

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/194	א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/130
15/06/1972		1818	1829	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/194 ממשיכות לחול.	החלפה	ק/194
19/09/2000		4872	4921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ח ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 ח
08/04/2019		9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-020304. הוראות תכנית 352-020304 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-020304

הערה לטבלה:

2/44/6- סוג יחס: שינוי. הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/44/6 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא מילוסלבסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימדי	12: 19 06/09/2022	גיא מילוסלבסקי	05/09/2022	1	1: 500	מחייב	בינוי
לא	תיק תיעוד מקדים	12: 36 07/09/2022	מאיר אפשטיין	23/12/2021	101		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	חוות דעת אקלימית	15: 58 23/12/2021	רון לשם	23/12/2021	32	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	מצב מאושר	14: 21 23/12/2021	גיא מילוסלבסקי	25/03/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 37 07/09/2022	גיא מילוסלבסקי	08/09/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים-תשריט	13: 16 30/08/2022	טל ביניהו	17/07/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים-חוברת	18: 55 03/01/2022	טל ביניהו	21/12/2021	13	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נופי	12: 35 07/09/2022	זוהר אלטמן	30/08/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה, תחבורה ציבורית ושבילי אופניים	13: 15 30/08/2022	ניקולאי אמברצימיאן	13/06/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	13: 13 30/08/2022	ניקולאי אמברצימיאן	13/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	13: 17 30/08/2022	ניקולאי אמברצימיאן	13/06/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה	15: 53 23/12/2021	גיא מילוסלבסקי	30/08/2021	3	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח השתלבות	15: 51 23/12/2021	גיא מילוסלבסקי	23/12/2021	17	1: 1	רקע	בינוי
לא	פרשה טכנית-מים וביוב	15: 52 23/12/2021	דוד ילוז	23/12/2021	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	13: 19 30/08/2022	דוד ילוז	11/07/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות

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		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		viktorp@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	04-3730313		itay.d@milosarc.co.il
	יועץ נופי	זוהר אלטמן		אלף בית אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8882408		architecture.altman@gmail.com
מהנדס	יועץ	ניקולאי אמברצימיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזמה	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שימור	יועץ	מאיר אפשטיין		מאיר אפשטיין מעצב פנים	פרדסיה	(1)				meire1@014.net.il
אגרונום	יועץ	טל ביניהו			ראש פינה	(2)		04-6020604		office@middleot.co.il
מודד	מודד	כאמל חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(3)		04-8395202		halabi@halabil.co.il
תשתיות	יועץ	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
אכות הסביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(4)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שימור	יועץ	הדס ריקס	3444429	הדס ריקס	רמת גן	מצדה	16			hadas@rixarc.com

(1) כתובת: ת.ד. 1503.

(2) כתובת: ת.ד. 250 ראש פינה 12000.

(3) כתובת: 1.

(4) כתובת: ת.ד. 3694, ירושלים.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 58



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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**

הקמת מתחם מגורים הכולל מגדלי מגורים מעל קומה מסחרית וקומת משרדים ומבני ציבור. בנוסף, התכנית קובעת לשימור את מבנה הספרייה ומגדירה את הכיכר העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור לבניין ציבורי" ליעוד עירוני מעורב וכיכר עירונית (תא שטח 1000 מגרש תלת מימדי).
2. קביעת השימושים והתכליות המותרות בכל ייעוד קרקע ותאי שטח.
3. קביעת הוראות וזכויות הבניה לייעודי הקרקע השונים.
4. קביעת סה"כ יח"ד רגילות וסה"כ יח"ד קטנות בתכנית.
4. קביעת מבנה הספרייה לשימור וקביעת הוראות שימור. קביעת הפסל לשחזור/העתקה.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות תנאים להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. התכנית הינה תכנית תלת מימדית וקובעת הוראות לתכנון, חלוקה ורישום בתלת מימד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A, 100B, 100C
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	עירוני מעורב	100C
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	100B
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	100A, 100C
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	100A, 100B, 100C
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	100C
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100A, 100B, 100C
חזית מסחרית	עירוני מעורב	100A
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	עירוני מעורב	100A, 100C
מבנה להריסה	עירוני מעורב	100A, 100C
מגרש המחולק לתאי שטח	עירוני מעורב	100A, 100B, 100C
שטחים פתוחים תלת מימד	עירוני מעורב	100C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניין ציבורי	12,247	82.61
דרך מוצעת	41	0.28
דרך ציבורית קיימת	2,537	17.11
סה"כ	14,825	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,607.11	17.43
עירוני מעורב	12,354.59	82.57
סה"כ	14,961.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימושים המותרים בתא שטח 100A : א. מגורים. ב. משרדים. ג. מסחר. ד. מבנים ומוסדות ציבור : תרבות, פנאי, קהילה, רווחה, משרדי עירייה, חינוך ובריאות. ה. חניה. ו. מיקום השימושים במבנה יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.</p> <p>2. שימושים המותרים בתא שטח 100B (מבנה לשימור) : א. מסחר. ב. מלונאות. ג. מבנים ומוסדות ציבור : תרבות, פנאי, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה. ד. לא יותרו במבנה לשימור שימושים למגורים/ דיור מוגן/ משרדים.</p> <p>3. שימושים המותרים בתא שטח 100C : ג. חניון תת קרקעי(מתחת לכיכר העירונית בתא שטח 1000 לגריעה בתלת מימד) עבור תאי שטח A100 ו B100.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מבנה לשימור (תא שטח B100) : א. מבנה הספרייה הקיים הוא לשימור. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה והנחיות שימור כמפורט בפרק 6.3. ב. סטיה מקו בניין בתא שטח 100B תחשב לסטיה ניכרת. ג. רוחב המעבר בין הבינוי החדש בתא שטח 100A למבנה לשימור בתא שטח 100B לא יפחת מ- 22 מטר, בהתאם לקווי הבניין וכמסומן בתשריט מצב מוצע. ד. מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>2. מגורים : א. על גג המבנה יותרו חדרים ומתקנים טכניים, לא מאוכלסים בלבד. ב. חזית חמישית במידה ויותקנו מתקנים על הגג הם ישולבו בעיצוב ותכנון אדריכלי נאות להסתרה מלאה של המתקנים הטכניים על הגג. תכסית הקומה הטכנית תהיה עד 50% משטח הקומה שמתחתיה. ג. בחזית תא שטח A100 ביעוד עירוני מעורב הפונה לרח' נמיר האזור התפעולי יקורה ויוקמו אלמנטים אקוסטיים כלפי המגורים למניעת מטרדי רעש, אשר יוצגו כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח בשלב היתר הבנייה. לחילופין החצר התפעולית תמוקם בתת הקרקע.</p> <p>3.1 מיקום השימושים בעל קרקע תא שטח A100 : א. קומת הקרקע - מסחר וחזית מסחרית כמסומן בתשריט. שטחים משותפים נלווים למגורים</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>(כגון מבואה, חדרים טכניים, אחסון משותף), שטחי אחסנה וחדרים טכניים נלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>ב. בקומה שמעל קומת הקרקע - יותרו שימושים למשרדים, מבני ציבור.</p> <p>ג. מגורים יותרו בכל הקומות למעט בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.</p> <p>ד. במקרה של ניווד זכויות ממגורים למשרדים, כאמור בסעיף 5 הערה ה', יתאפשר שימוש למשרדים בקומה ב'.</p> <p>3.2. מיקום השימושים בתת קרקע - תא שטח A100 :</p> <p>א. יותרו חניה, שטחי אחסנה נלווים לשימושים העיקריים, חדרים טכניים, מתקני אשפה.</p> <p>ב. לא תותר הרחבה של קומת מרתף והוספת חניה תת-קרקעית מתחת למבנה לשימור.</p> <p>4. שימוש למלונאות :</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או גז.</p> <p>ג. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניון הינו משותף לכלל השימושים. תותר כניסה משותפת אחת לחניון, והפרדה פנימית בין השימושים תבוצע בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. עירוב שימושים בתאי שטח B100 ו-A100 :</p> <p>א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי בשלב ההיתר יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה, וככל הניתן הפרדה בכניסות לשימושים השונים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט מצב מוצע כזיקת הנאה למעבר רגלי יישאר פתוח ולא יותר בו קירוי או סגירה.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>1. 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. גובה קומת מסחר תהיה לפחות 6 מ' כדי לאפשר גלריה. שטח הגלריה יחושב מסך כל שטחי הבניה למסחר הקבועים בסעיף 5. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות המותרות. גלריה תהיה חלקית בשיעור של עד 40% משטח החנות, ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך החנות, והכל</p>

עירוני מעורב	4.1
<p>בכפוף לעמידה בהנחיות עיצוב ובינוי חזית המסחר. 4. לפחות 50% מהחזית המסחרית תהיה מזוגגת ושקופה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות שטחים פתוחים תלת מימד :</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט מצב מוצע בהנחיות מיוחדות ובסימון שטחים פתוחים בתלת מימד, הינו תא שטח 1000 (תא שטח לגריעה בתלת מימד על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו) ביעוד כיכר עירונית.</p> <p>ב. בתא שטח 1000 יותרו השימושים הבאים בלבד: כיכר עירונית ציבורית פתוחה ומרוצפת, גינון, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות. תותר התקנת מתקני החדרה וחלחול של מי נגר עילי בהתאם לצורך.</p> <p>ג. הנחיות לרישום וחלוקה בתלת מימד בנוגע לתא שטח 100C - חניון התת קרקעי ולתא שטח 1000 לגריעה יהיו כמפורט בסעיף 6.10. ב'. ב. בתא שטח 1000, בכיכר העירונית, מסומן פסל לשחזור/העתקה מס' 2. הפסל ישולב בתחום התכנית או יועתק למקום חלופי שיקבע בתאום עם הרשות המקומית בשלב הרישוי. תנאים והנחיות כמפורט בסעיף 6.3.</p>	ו
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>דרך ציבורית קיימת, חניה ציבורית, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, מעבר מערכות תשתית ציבורית.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>המדרכות יאפשרו רצועת הליכה תקנית וחופשיה ממכשולים</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	4		105	20.2	250	47250	13000		10500	23750	7287	100A	מגורים	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						4850	1000		350	3500	7287	100A	מסחר	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						4850	1000		350	3500	7287	100A	משרדים	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						600			100	500	7287	100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)	4 (5)	32 (4)			250	57550 (2)	15000		11300	31250	7287	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						1200			200	1000	1391	100B	מסחר	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)						600			100	500	1391	100B	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)		(8)	(7)	16		1800 (6)			300	1500	1391	100B	<סך הכל>	עירוני מעורב
(1)	(1)	(1)	4					4000 (9)					3675	100C	חניון	עירוני מעורב



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
3000	(1)	100A	מגורים	עירוני מעורב
	(1)	100A	מסחר	עירוני מעורב
	(1)	100A	משרדים	עירוני מעורב
	(1)	100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
3000	(1)	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב
	(1)	100B	מסחר	עירוני מעורב
	(1)	100B	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	(1)	100B	<סך הכל>	עירוני מעורב
	(1)	100C	חניון	עירוני מעורב

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לתאי השטח המפורטים בטבלה התכנית כוללת תא שטח 1000 (גריעה בתלת מימד) ביעוד כיכר עירונית, על פי המסומן בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו.
- ב. 30% מסך יחיד בתכנית יהיו דירות קטנות כהגדרתן בחוק ובתקנות התקפות.
- ג. במידת הצורך, יתאפשר ניווד שטחי שירות בין השימושים השונים באותו תא שטח ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל שטחי השירות. לא יותר ניווד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ד. בתא שטח B100 ניתן יהיה להמיר שטחי בניה (עיקרי ושירות) משימוש מסחר לשימוש מלונאות ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבנייה באותו תא שטח.
- ה. תותר הקמת מחסנים דירתיים מעל או מתחת לכניסה הקובעת, עד 6 מ"ר ברוטו לכל יחיד.
- ו. בתא שטח A100 יותר ניווד שטחים עיקריים משימוש מגורים לטובת שטחים עיקריים לשימוש משרדים, בשיעור של עד כ-1000 מ"ר, זאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה ובגובה המבנה.
- ז. בתא שטח A100 מרחק בין מגדלי המגורים לא יפחת מ-16 מטר.
- ח. מיקום שטחי הציבור יקבע בכפוף לסעיף 4.1.2 א. ניתן יהיה לנייד את שטחי הציבור, חלקם או במלואם, בין תאי השטח A100 ו-B100. ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל שטחי הבנייה ובגובה המבנה.
- ט. סטיה מקו בניין בתא שטח 100B תחשב לסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י מסומן בתשריט.
- (2) לא כולל את שטחי המרפסות.
- (3) א. 60% בעל קרקע. ב. תכסית החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- (4) קומות טכניות לא יבואו במניין סך קומות בבניין.
- (5) קומות מרתף חניה.

(6) מתוכם כ-1130 מ"ר עבור מבנה לשימור קיים ב- 2 מפלסים.

(7) א. הגובה המצוין בטבלה הינו גובה מירבי הכולל מעקה גג להסתרת מערכות. ב. במבנה לשימור תותר תוספת של קומה אחת נוספת בלבד על גבי הקיים בכפוף להנחיות סעיף 6.3.

(8) במבנה לשימור תותר תוספת של קומה אחת נוספת בלבד על גבי הקיים בכפוף להנחיות סעיף 6.3.

(9) שטחי בניה לצרכי חניה תת קרקעית בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 לפחות, על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך, ותכלול:

1. העמדת הבניינים, קביעת מפלסי פני קרקע סופיים בכל תחום התכנית, וכניסה קובעת למגרשי בנייה.

2. פיתוח המדרכה הגובלת ופרטי שפת רחוב מנחים, תוך פרוט חומרים, שערים, כניסות, פילרים, טיפול באשפה, פתרון פריקה וטעינה, שילוט התמצאות וכדומה. מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני תשתית, גדרות, קירות תומכים, תחנות טרנספורמציה.

3. קביעת פרטים אופייניים מחייבים.

4. הוראות לגבי חומרי גמר בשטחים ציבוריים, מדרכות וכדומה.

5. הנחיות לפיתוח אזורי נטיעה.

6. הוראות למעברים הציבוריים המסומנים בתשריט בזיקת הנאה בתאי שטח A100 ו-100B.

7. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם.

8. פירוט השטחים המגוננים כולל נטיעת עצי צל בוגרים. ישולבו בתי גידול מעל תקרת מרתף החנייה באופן שמאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.

9. הנגישות למגרש ובתוכו, פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה.

10. אוורור החניון התת קרקעי יוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.

11. יובטח מעבר רצוף ללא מדרגות בין מתחם החניה לגרעינים של המבנים למגורים. בכניסה לכל גרעין מגורים תוסדר מבואה ראויה.

12. תובטח הצללה מספקת לשביעות רצון מהנדס העיר בצורת עצים רחבי צל ו/או הצללה מלאכותית כדוגמת פרגולות וסככות.

ב. פיתוח הכיכר העירונית (תא שטח 1000- גריעה בתלת מימד): ייעשה בהתאם לתכנית פיתוח וגינון לכל תא השטח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו עצים, נטיעות, גינון ומתקני הצללה שימשו את הציבור הרחב, ריהוט רחוב, תאורה, חומרי גמר וכד'. תכנון החניון התת קרקעי שמתחת לכיכר העירונית יתחשב בכך שעומק האדמה מעל גג החניון יאפשר שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח.

ג. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים בכל עת, ללא מגבלה ויפותח ברצף עם המדרכות ושטחי הציבור שלאורכו ו/או בקצותיו. כניסות/יציאות לחניון תת קרקעי לא יפגעו ברציפות המדרכה באזור זיקת הנאה.

6.2

חניה




החנייה תינתן בתחום המגרש כלהלן:

1. למגורים תקן החניה יהיה 1:1 ליח"ד, 1:0.5 ליח"ד קטנה.

2. תקן החניה עבור שימושים למסחר, משרדים, מבני ציבור ומלונאות יהיה על פי התקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.

3. פתרון החנייה לתאי שטח A100 ו-100B יהיה בתחום תא שטח 100A ובחניון התת קרקעי בתא שטח 100C.

4. חניה על קרקעית תשמש לחניית מסחר, חניה תפעולית, אורחים.

חניה	6.2
	5. בשטחי החנייה התשתית תאפשר התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים.
שימור	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>בתחום התכנית 3 מבנים קיימים: מבנה הספרייה (01), הפסל(02) ומבנה העירייה (אינו ממוספר).</p> <p>1. מבנה הספרייה (01):</p> <p>א. מבנה הספרייה (01) הוא מבנה לשימור ותיאסר הריסתו.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ולביצוע עבודות במבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון (מרס 2008) ועדכונים להן, והנחיות מחלקת השימור או מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור. תיק התיעוד יוכן על ידי בעל מקצוע הבקיא בשימור ויאושר על ידי ועדת השימור המקומית.</p> <p>ג. תנאי לדיון בהיתר בניה בוועדה המקומית יהיה קבלת חוות דעת וועדת השימור ומהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור.</p> <p>ד. הוועדה המקומית, בכפוף לקבלת המלצת וועדת השימור, ובהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר, רשאית להיתר במבנה לשימור את הפעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> שיקום המבנה באופן בו לא ייפגעו ערכיו. פירוק/הסרה של חלקי הבניין שנקבעו כלא מקוריים (תוספות מאוחרות). שינויים הנחוצים להמשך תיפקודו של המבנה לאחר ששוכנעה כי אין בכך משום פגיעה במטרות השימור. <p>ה. לא תותר פגיעה בחללים הציבוריים של המבנה שזוהו כבעלי ערכיות גבוהה לשימור בהם החצר הפנימית, חלל המבואה ומהלך המדרגות וכן במעטפת הבניין הקיימת.</p> <p>ו. תותר תוספת קומה אחת בלבד על גבי המבנה לשימור בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה הקומה הנוספת לא יעלה על 4.5 מ'. הקומה הנוספת לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים. לא תותר תוספת קומה מעל החצר הפנימית הקיימת למעט קירוי קל המאפשר חדירת אור. סטיה מקו הבניין במבנה לשימור תחשב סטייה ניכרת. תוספת הקומה תתוכנן כך שלא תפגע בפרופורציות החצר הפנימית וחדירת האור אליה. <p>ז. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, תוך מתן לאפשרות תחזוקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור.</p> <p>ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל חישוף, הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>2. פסל (02):</p> <p>א. הפסל (02) הוא לשימור/העתקה ותיאסר הריסתו.</p> <p>ב. תנאי להעתקת הפסל ממקומו יהיה מציאת מיקום חדש להצבתו בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ג. תנאי בהיתר בניה יהיה כי בעת ביצוע עבודת הבנייה וההעתקה יש להגן על הפסל באמצעים</p>

שימור	6.3
<p>נאותים ולאחסן אותו במקום מוגן, ככל ששידרש, על מנת למנוע פגיעה בו, עד להצבתו מחדש.</p> <p>3. מבנה העירייה:</p> <p>א. תנאי להריסת בניין העירייה (גוש: 10444/חלקה: 1510):</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר להריסת בניין העירייה יהיה הכנת מסמך תיעוד ואישורו על-ידי וועדת השימור המקומית. היקף המסמך ותכולתו (תיק תיעוד) יהיה כמפורט בהנחיות מנהל התכנון (מרץ 2008 ועדכון), ובהתאם להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו הבקיא בשימור. מסמך התיעוד יאושר על-ידי וועדת השימור המקומית טרם הריסת המבנה.</p> <p>ב. מסמך התיעוד יופקד בארכיון פתוח ונגיש לציבור.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>1.1.4. במקרים של קומות תת קרקעיות:</p> <p>1.1.4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.</p> <p>1.1.4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.</p> <p>1.2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>1.4. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>1.5. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>1.6. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור, העתקה או עקירה יחולו הוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון</p>	

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- 1.1. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - 1.2. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - 2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - 2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - 2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
 3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.






6.6

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתר לבניה לבנייה החדשה בתא שטח A100 יהיה הריסת מבנה העירייה הקיים בכפוף להוראות סעיף 6.3
2. תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח 100A יהיה מתן היתר בניה לעבודות השימור במבנה ו/או לתוספת הקומה במבנה לשימור בתא שטח B100, וכמפורט בסעיף 6.3.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתאי שטח A100 ו-B100 המתבסס על פתרון החניה התת קרקעית בתא שטח C100 (מתחת לתא שטח 1000 - כיכר העירונית), יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית תנועה וחניה משותפת לפריסת החניונים העיליים והתת קרקעיים כולל מתחת לכיכר העירונית, הנגישות אליהם ומהם, וכך שיוך תכנוני של החניות לתאי שטח A100 ו-B100.
4. תחנת טרנספורמציה - תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים בנושא הצללות, שיערך בהתאם להנחיות העדכניות, ויכלול התייחסות לבינוי בתחום התכנית ובסביבתה ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור (תא שטח B100) יהיה כמפורט בסעיף 6.3.
7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח ניהול מי נגר מפורט.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
9. תנאי בהיתר בניה בשלוש הקומות הראשונות או בגובה, ככל שיהיה שימוש בזוגית רפלקטיבית, הינו התחייבות להתקנת אמצעים לצמצום התנגשות ציפורים (כגון דפוסי UV או גודל חלונות מותאם לתקנים מערביים למניעת התנגשויות של ציפורים).
10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הקמת חדר אשפה שיהיה בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה. במגדלי המגורים תתאפשר הפרדת פסולת לשני פירים: אשפה רטובה ואשפה יבשה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות העירוניות התקפות.
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת דוח מיקרו אקלים בנושא משטר הרוחות, שיערך בהתאם להנחיות העדכניות, ויכלול בין היתר שימוש בתצורות ובאלמנטי בינוי אשר יבטיחו עמידה בקריטריונים של נוחות ועמידה מלאה בקריטריונים של בטיחות בתחום התכנית וסביבתה, ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.




	6.7	הריסות ופינויים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>		<p>1. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים/גדרות, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הוועדה המקומית ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p> <p>2. הריסת מבנה העירייה בתא שטח A100 יהיה בכפוף לסעיפים 6.3 (3) ו-6.7.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>		<p>6.8</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתוך המבנים הסחירים יירשמו על שם הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה ע"פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>		<p>6.9</p> <p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>1.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן - מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד- 3 מ'</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי חשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>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.</p>


6.9	חשמל
<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>	

6.10	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. הוראות לרישום וחלוקה כללי:</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה (תצ"ר) בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.</p> <p>על אף האמור, ניתן יהיה לאשר תצ"ר לפני אישור תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"ר) בתאי שטח 100A, 100B, 100C, ותנאי להיתר בניה בתאי שטח אלו יהיה שההיתר יתייחס לתאי השטח הנ"ל כאל מגרש אחד.</p> <p>2. המגרש המסומן בתשריט מצב מוצע כ"מגרש המחולק לתאי שטח" ירשם כמגרש אחד ולא ניתן יהיה לפצלו.</p> <p>ב. הוראות לרישום וחלוקה בתלת ממד:</p> <p>1. תא שטח 100C, הכולל סימון בתשריט של "שטחים פתוחים תלת מימד", כולל חלוקה תלת מימדית בין הכיכר העירונית במפלס הקרקע לבין החניון התת קרקעי שמתחתיה.</p> <p>2. תא שטח 1000 (גריעה) המיועד לכיכר עירונית מהווה את המגרש התלת מימדי על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו. תא שטח 1000 יירשם על שם הרשות המקומית לאחר רישום התמ"ר.</p> <p>3. מימדי המגרש התלת מימדי יקבעו על פי הנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו וכלהלך:</p> <p>3.1 רום הגובה העליון של המגרש התלת מימדי, הכיכר העירונית, יהיה כפי שנקבע בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו, ובכל מקרה לא יפחת מגובה הגג הגבוה ביותר בתא שטח A100.</p> <p>3.2 רום המפלס התחתון של החלקה התלת מימדית, הכיכר העירונית, יכול שיהיה גבוה או נמוך לכל היותר ב-2 מ' ביחס לרום המפלס התחתון שנקבע בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו, ויקבע בהתאם לפני הקרקע לאחר ביצוע הבניה.</p> <p>4. לכל המאוחר בתום ביצוע הבניה לפי תכנית זו, תתבצע חלוקה באמצעות תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"ר) שתאושר לפי פרק ד' לחוק התו"ב 1965, לצורך חלוקה בתא שטח 100C ובתא שטח 1000 (גריעה) בין הכיכר העירונית במפלס הקרקע לבין החניה התת קרקעית. אין באמור כדי למנוע את רישום המגרשים שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.</p>	

6.11	סקר סייסמי
<p>1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בניה וביסוס על ידי מהנדס בעלי רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p>	

6.11	סקר סייסמי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בגיליון התיקון העדכני של ת"י 413, וכן בדיקת התנזלות. על פי ממצאי הסקרים יוטמעו בתכנית הנחיות ביסוס ובנייה. ממצאי הסקר יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>3. עבור התכניות המפורטות יקבע מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כהגדרתו בת"י 413.</p> <p>4. קביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קל חדשים יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית לתחום הרצועה לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים, כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי.</p>

6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. תחום התכנית נופל בתחומי הגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, הנובעות מקיומו של שדה תעופה חיפה, לרבות הגבלות בנייה בגין גובה המישור האופקי והמישור הקוני.</p> <p>2. חריגה או שינוי מגובה הבניה המותר בתכנית זו כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. בשלב המידע הנדרש להיתר יתקבלו הנחיות לעמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן ישראל מס' 5139.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות הינו אישור רת"א לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראל מס' 5139.</p> <p>5. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים הינו העברת תרשים עדות (MADE AS) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>6. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה ימי עבודה טרם אכלוס המבנים בהתאם להנחיות המופיעות באתר רת"א למועד העברת התרשים.</p> <p>7. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים.</p> <p>8. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא מאוחר מיום אכלוס המבנים, בהתאם להנחיות המופיעות באתר רת"א למועד העברת התרשים.</p> <p>9. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>10. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, עפ"י הנחיות מעהב"ט.</p> <p>11. כל עליה עתידית בגובה מהמוצע בתכנית יחייב תיאום עם משרד הביטחון.</p>

6.13	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. כללי:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון), תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכ"י תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או</p>

תשתיות	6.13
<p>התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין. 2. צנרת ומתקנים טכניים:</p> <p>2.1. לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת ומערכות יוסתרו. 2.2. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 3. מיכלי גז ודלק: יותרו ציבורי/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית. 4. דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. 5. ביוב: התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית. 6. מים: 6.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית. 6.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות. 7. פסולת: הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

