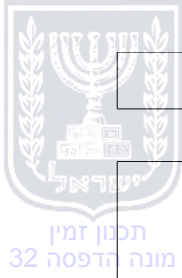


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0561753

קרית ים - מתחם תעסוקה ומסחר בשד' ירושלים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/04/2019

לאשר את התוכנית  
07/08/2019

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

בין שדרות ירושלים ורח' גולדה מאיר בצפון קרית ים, רשות מקרקעי ישראל ועיריית קריית ים מעוניינות לפתח אזור תעסוקה ומסחר בעיר לצורך מתן מענה לצרכים העירוניים ובהתאם לתכנית המתאר העירונית שבהכנה. בשטח התכנית יותרו שטחי מסחר וסוגי תעסוקה שונים לרווחת תושבי העיר והאזור בכללותו. מתחם זה הינו בעל פוטנציאל רב לקידום העיר. התכנית מתחשבת במגבלות הגובה והתכנון של המתקן הבטחוני הגובל במתחם.

למיקום התכנית יתרונות בולטים:

1. התכנית בקרבת הכניסה לעיר ובעלת נגישות לכבישים ארציים שדרושים עבור מתחם תעסוקה ומסחר.
2. התכנית ממוקמת על ציר תנועה מרכזי אזורי שלאורכו קיימת המטרונת ומוקדי ספורט ותרבות ציבוריים.
3. המתחם אמור להשתלב כחלק אינטגרלי מהעיר לצורך פעילויות מגוונות לאורך כל שעות היום, ולא כמקום "מנותק" מהמרקם העירוני הקיים.

השטח כיום מאושר לייעוד מבני ציבור על פי תכנית ק/165, כאשר על פיה אין ציון של זכויות בנייה במקום.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קרית ים - מתחם תעסוקה ומסחר בשד' ירושלים
	מספר התכנית	352-0561753
1.2 שטח התכנית		49.998 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	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207612
קואורדינאטה Y	751370

### 1.5.2 תיאור מקום

תא שטח תחום בין הרחובות: שד' ירושלים, גולדה מאיר, ופנחס לבון.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	שד ירושלים		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק		194
10444	מוסדר	חלק		2210, 2447

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/165	יב

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	עדכון גבולות	פירוט	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	עדכון גבולות	פירוט	תממ/ 6
21/06/1979	1696	2545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 165 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 165
30/01/1992	1946	3968	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 284 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 284 / ב
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 290
22/11/1993	873	4168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 292 / א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 292 / א

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רותי רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רותי רוהטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 44 09/07/2019	רותי רוהטין	15/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניות	10: 34 09/07/2019	אברי קדמי	11/04/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	14: 04 14/04/2019	רותי רוהטין	10/04/2019	1	1: 1000	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	04-8630855		haifatichnun@land.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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	04-8630855		haifatichnun@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 מתכנן ערים	עורך ראשי	רותי רוהטין	30755	יעד אדריכלים	יעד	(1)	1	04-9902215		ruthy@yaad-arc.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	טל עוזיאל כרמל	114631	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)	1	04-9902215	04-9909990	office@yaad-arc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול פרוייקט	מתכנן	סיגי פיסטינר		יעד אדריכלים	יעד	(1)	1	04-9902215		
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468		akadmi@kar ni-eng.co.il
גיאוגרפית	מתכנן	רוית ריכטר		סיטילינק השקעות	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@city link.co.il
גיאוגרפית	יועץ סביבתי	דרומית שקד		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)	1	04-9902215	04-9909990	office@yaad- arc.co.il
מהנדס	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355		office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: המייסדים.

(2) כתובת: רח' המייסדים.



משרד  
תכנון ופיקוח



משרד  
תכנון ופיקוח



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

תכנון מתחם בשטח של כ- 47 דונם המשלב מסחר ותעסוקה, ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע ממבני ציבור למסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת. כמו כן ביטול חלקי של דרך בהתאמה לתנאי השטח.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע וזכויותיהם.
- קביעת הנחיות בינוי: הוראות ומגבלות בנייה (בהתאם לדרישות מערכת הביטחון).
- קביעת הוראות לפיתוח
- הנחיות לעיצוב אדריכלי
- קביעת הנחיות סביבתיות
- סידורי תנועה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	40
דרך מאושרת	11, 10
דרך מוצעת	20
מסחר ותעסוקה	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	30
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	40
זיקת הנאה	דרך מאושרת	11, 10
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	30
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	30

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,907	17.82
מבנים ומוסדות ציבור	41,091	82.19
<b>סה"כ</b>	<b>49,998</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,961.04	15.93
דרך מוצעת	195.54	0.39
מסחר ותעסוקה	40,446.95	80.92
שטח ציבורי פתוח	1,380.44	2.76
<b>סה"כ</b>	<b>49,983.97</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. משרדים ושטחי עבודה.                      ב. שירותים עסקיים ופיננסיים.                      ג. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.                      ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר, וכד'.                      ה. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.                      ו. שטחים פתוחים, גינון ופיתוח נופי.                      ז. הצללה קלה                      ח. חניונים ציבוריים לרכב- תת קרקעיים ומעל הקרקע.                      ט. מתקנים הנדסיים + תחנת טרנספורמציה                      י. תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הכל לפי ההנחיות המרחביות הקבועות על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>1. מערכות ומיזוג אויר:                      לא תותר הרכבת מזגנים גלויה בקיר חיצוני של המבנים. פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, במידה ויידרש. פתרון המיזוג יהא חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש במסגרת היתר הבניה.</p> <p>2. צנרת: לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, להוציא מרזבים.</p> <p>3. גגות המבנים: חובה להגיש כחלק מהיתר הבניה תכנית-גג אשר תכלול את חומרי הגמר ואת אופן התקנת כל המתקנים, כמו: דוודים, מערכות סולריות, ח. מעליות, אנטנה מרכזית וכו'.                      גגות המבנים יהיו שטוחים. תכנית הגג ומתקניו ומרכיבי ההסתרה יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. מבני שירות / מתקנים הנדסיים:                      הקמת מבנים לשטחי שירות בתחומי המגרש תשולב ככל הניתן במבנה העיקרי. ימוקמו חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז ודלק וטרנספורמטור, במיקום, בצורה, לפי פרטים ומחומרים שהים לאלו של הגדרות או קירות המבנה באותו המגרש ויסומנו בתכנית ההגשה.</p> <p>5. כל המבנים ייחופו בחומרים קשיחים בכל החזיתות, כגון אבן או זכוכית לאישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מיקום מתקנים הנדסיים, מתקני אצירת אשפה וחנוונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. בקומת הקרקע תותר אכסדרה לצורך הצללה לאורך החזיתות. לצורך כך תותר חריגה של עד 1 מ' מקו הבניין. לא כולל קו בניין צפוני.</p> <p>האכסדרה תהיה מחומרי הבניין ותחופה בחומר קשיח בתיאום עם הוועדה המקומית.</p>



4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>ד. לאורך רחוב גולדה מאיר לפחות 50% מהבינוי יהיה צמוד לקו הבניין.  ה. לאורך שדרות ירושלים לפחות 50% מהבינוי יהיה במרחק מקסימלי של 18 מ' מקו מגרש.  ו. לאורך רחוב גולדה מאיר תינתן הצללה לרווחת הציבור בעדיפות לעצים נותני צל מזן מקומי.  ז. גובה מפלס +0.0 הקובע ככניסה קובעת למבנים יהיה +8.0 מ' מעל פני הים.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  א. היתר בניה ראשון יכלול לפחות שליש מכלל זכויות הבניה המותרות במגרש.  ב. בעת הגשת ההיתר יש להראות תכנית בינוי עם אפשרות מיצוי של כל זכויות הבניה לרבות של כל הקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת עד הגובה המקסימלי המותר: מבחינת חלוקת הבינוי והתכנות קונסטרוקטיבית.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b>  סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b>  לאורך רח' גולדה מאיר מסומנת חזית מסחרית. לפחות 50% מהחזית תהיה חזית שקופה.</p>
ה	<p><b>בטחון ובטיחות</b>  1. תנאי להיתר בתא שטח 30 (מסחר ותעסוקה) יהיה ביצוע הקיר בתא השטח 40 (שצ"פ) - לפי סעיף 4.2.2.א'.  2. תחתית הפתחים שיותרו בקומה השנייה והשלישית של המבנים (בחזית הצפונית) יהיו בגובה של לפחות 1.80 מטרים מפני רצפת הקומה המתוכננת.  3. סה"כ שטח הפתחים בחזית הצפונית יהוו 10 אחוזים לכל היותר משטח החזית.  4. תנאי אכלוס למבנה הנמצא בחלק הדרומי של המתחם יהיה השלמת בניין המתוכנן צפונית לו: החזית הצפונית הראשונה שתיבנה תידרש לעמוד בתנאים של סעיף 4.1.2 ה.3.  5. סעיפים 1-4 לעיל מחייבים, כל סטייה מאחד הסעיפים תחייב תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.  6. תנאי להסדרת הנגישות מהדרך המערבית ו/או תנאי להיתר בתא שטח 30 (מסחר ותעסוקה) יהיה ביצוע החומה והגדר כמצויין בסעיף 4.2.2 (א.6).</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b>  זכות מעבר לצרכי ציבור תישמר בתחום זה לצורך מעבר רגלי, מעבר כלי רכב, ושימוש השטח כרחבה עירונית / רחוב עירוני. לא תותר בו בניה.  מיקום מדויק וגיאומטריה מפורטת של זכות המעבר ייקבעו בסמכות הוועדה המקומית ובאישור משרד מהנדס העיר בהתאם לעקרונות תכנית המתאר והמעבר החופשי אל מתחם השצ"פ ממערב. בכל מקרה לא ייחסם המעבר הציבורי במקום על ידי מכשול, שער, או פיתוח סביבתי שאינו מאפשר מעבר נוח ובטיחותי להולכי רגל.  רוחב התחום (לא כולל מעבר מעבר לרכב או חניות) לא יפחת מ- 8 מ'.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b>  סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b>  זכות המעבר המסומנת במקביל לרח' גולדה מאיר תהיה פתוחה להולכי רגל ותהיה לצרכי ציבור. השטח יפותח במפלס המדרכה וכהמשך רציף ללא גידור.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

	<b>4.2</b>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>א. גינון נטיעות ופיתוח נופי                  ב. קירות הגנה/תומכים                  ג. לא תותר בנייה משום סוג שהוא                  ד. לא תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p>	
	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>א</p> <p>1. בגבול הצפוני של תא שטח זה תוקם חומת בטון אטומה בעובי של 25 ס"מ, בגובה מינימלי של 3 מ', הטיפול העיצובי בחזית הקיר (חומר הגמר) יהיה זהה בכיווני צפון ודרום - כל זאת בתיאום עם משרד הבטחון ונציגיו.                  2. תנאי להיתר בתא שטח 30 (מסחר ותעסוקה) יהיה ביצוע הקיר בתא השטח 40 (שצ"פ).                  3. לאורך החזית הצפונית של המבנים הצפוניים בתא שטח 30, הקיר יהיה מבנייה קשיחה. הפתחים בחזית הצפונית בקומת הקרקע בבניינים הצפוניים יתואמו ויאושרו על ידי נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.                  4. תותר צמחייה נמוכה בלבד עד גובה 40 ס"מ ובמרחק מינימלי של 2 מ' מהקיר.                  5. סעיפים 1-4 לעיל מחייבים, כל סטייה מאחד הסעיפים תחייב תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.                  6. בחלק הגבול הצפוני של תא שטח זה ההמשכי לדרך המערבית (תא שטח 11) - דרך מס' 1, תוקם חומה בגובה של 2 מ', ומעליה תותר הקמת גדר שקופה (לרבות גדר מערכת) בגובה עד 1.6 מ'.                  7. תנאי להסדרת הנגישות מהדרך המערבית ו/או תנאי להיתר בתא שטח 30 (מסחר ותעסוקה) יהיה ביצוע החומה והגדר כמצויין בסעיף 4.2.2 (א.6).</p>	
	<b>4.3</b>
	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.3.1</b>
	<b>שימושים</b>
	הכל לפי סעיף דרך מאושרת
	<b>4.3.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>דרכים וחניות</b>
	א
	הכול לפי סעיף דרך מאושרת
	<b>4.4</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.4.1</b>
	<b>שימושים</b>
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב. ב. מדרכות חניות, תחנת היסעים, גינון ותאורה. ג. רצועה למעבר תשתיות. ד. שבילי אופניים
	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>דרכים וחניות</b>
	א
	א. הביצוע בהתאם לדרישות הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות. ב. הביצוע בהתאם לנספח התנועה המנחה והוראות נופיות ביחס לכבישים ודרכים המצורפים כחלק ממסמכי התכנית. ג. בתכנון הדרכים יושם דגש על צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.



4.4	דרך מאושרת
<p>ב</p> <p>תנאי להסדרת הנגישות מהדרך המערבית ו/או תנאי להיתר בתא שטח 30 (מסחר ותעסוקה) יהיה ביצוע החומה והגדר כמצויין בסעיף 4.2.2 (א.6).</p>	<p>בטחון ובטיחות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2) 5	(3) 25	(2) 5	(2) 5	2	3	9	50	107	60	10	7	30	15000	40276 (1)	30	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	25	5	5	2	3	9	50	103.5	60	10	3.5	30			30	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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. גובה מבנה 9 מטר יימדד מגובה פני קרקע הקבועים בסעיף 4.1.2.ב.

ב. על גג המבנים יותרו חללים טכניים ומערכות לא מאוכלסים בלבד.

ג. כל חריגה מגובה המבנים, מספר קומות וקו בניין הצפוני (האחורי) כהמוגדר בתוכנית זו, תהווה סטייה ניכרת.

ד. כחלק מהיתר הבנייה, בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניווד זכויות בין המפלסים שמתחת ומעל הכניסה הקובעת וזאת כל עוד לא משתנים אחוזי הבניה הכוללים וגובה המבנה תואם לקבוע בטבלה.

ה. הזכויות המצויינות בטבלה (תכנית, גובה, מסי קומות, קווי בניין) הן לכל הייעוד יחד, ולא לכל שימוש בנפרד.

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

(1) שטח לכל ייעוד הקרקע. נתון כללי להתייחסות בלבד..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט - לכוון צפון.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תא השטח בקנה מידה 1: 500 לפחות, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, וכו', כולל שלבים בבניית המבנים, אם קיימים - לקביעת ולאישור הוועדה המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית ומהנדס העיר. התוכנית תכלול את זכות המעבר לציבור המוצעת.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>במסגרת הבקשה להיתר יש להראות אפשרות קונסטרוקטיבית לבניית קומות עליונות במידה ונבנית בשלב הראשון רק קומת קרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p> <p>1. מקומות חניה למסחר ולמשרדים יהיו בתחום המגרש, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. במשטחי חניה לא מקורים תהא נטיעת עצים בוגרים נותני צל כל 10 חניות בשורה, בערוגות שתילה ברוחב 1 מטר לפחות. הנטיעות ילוו במערכת השקיה קבועה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה סביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>5. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג)זונה הדפסה 32 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>6. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה</p>	<p><b>6.4</b></p>



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>ומשרד הבריאות. 8. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 9. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה, והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו יוכנו תשריטים לצרכי רישום שיאושרו ע"י הוועדה המקומית כתואמים תכנית זו. ב. אישור תשריט לצרכי רישום הינו תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום 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. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד): 2 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת: 1 מ'. מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום</p>	



<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
	<p>קבלת היתר בניה למבנה בעל אופי ציבורי, יהיה לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שיוויזן זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, תקן 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>סקר סייסמי</b></p>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בניה וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p>



<b>6.10</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הענקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</li> <li>אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</li> </ol>	

<b>6.11</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	

<b>6.12</b>	<b>מעליות</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה: אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	

<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

