

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2039

התחדשות עירונית - מתחם יוספטל - קריית ים

חיפה

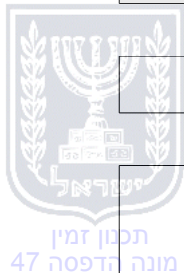
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מועדפת לדיור

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

המתחם נמצא בשכונת יוספטל בקריית ים, ממוקם בקו ראשון לים, בסמוך לרצועת החוף של העיר, בין הרחובות ספיר, יוספטל, יששכר וצה"ל ובצמידות לבניין העיריה. ממערב לתכנית חוף הים המיועד לשדרוג ופיתוח ומצדה האחרים מתחמים נוספים המיועדים להתחדשות עירונית.

המתחם כולל כיום 14 בנייני שיכון ותיקים בני 3-5 קומות בהם כ- 452 יח"ד. הצפיפות הקיימת בשכונה היא כ- 14.2 יח"ד לדונם נטו. בנוסף, בשטח המתחם קיימים מספר מבנים בייעוד מבני ציבור וכן דיור מוגן. שטח התוכנית הוא כ-115 דונם.

השכונה מוגדרת בתכנית המתאר הכוללת המאושרת של קריית ים כמתחם 5.1 ל"התערבות להתחדשות עירונית" וחלק ממתחם 4. בהתאם למטרות ולעקרונות שהוגדרו בתכנית המתאר, מובילות רשות מקרקעי ישראל ועיריית קריית ים את תכנית ההתחדשות העירונית של השכונה בתכנית זו, לאחר שהוכנה בתהליך שכלל שיתוף הציבור המתגורר בשכונה ותיאום עם גופים רבים. מטרת התכנית היא לאפשר את התחדשות המתחם כך שיהיה עירוני ואיכותי, ליצור חיבור מצוין בין העיר לים, מרחבים ציבוריים לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים ובנייני מגורים המעניקים איכות חיים גבוהה לתושבים הנוכחיים והעתידיים.

התכנית מציעה הקמת 1,876 יח"ד, במקום 452 הקיימות ובנוסף שטחים למבני ציבור ושטחי תעסוקה ומסחר. הצפיפות המתוכננת תהיה כ- 48.5 יח"ד לדונם נטו, וכ- 52,000 נפש לקמ"ר. בנוסף מתוכננים שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 17,300 מ"ר (עיקרי ושירות). התכנית מחולקת למספר מתחמי מימוש על מנת להגביר את ישימות המימוש בשלבים, או במיקשה אחת. מדובר במיקום אסטרטגי בעיר ובקרבה מיידית לחוף הים, המהווה תמריץ לחידוש הסביבה הקרובה ובכך תביא לשיפור משמעותי לעיר קריית ים.

הבינוי המוצע מגוון וכולל טיפוסים בנייה שונים בין 10 ל- 30 קומות, מעל חניונים בתת הקרקע. הבינוי לאורך הרחובות יהיו, על פי רוב, בניינים מרקמים עצמאיים או אגף מרקמי מלווה רחוב של 10 קומות (בחלקו עם חזית מסחרית וארקדה) ומגדלי המגורים ימוקמו בפינות, במטרה ליצור חוויה עירונית מיטבית להולכי הרגל במרחב הציבורי מחד ולאפשר מקסימום דירות עם נוף לים ופרטיות מאידך. המגדלים ממוקמים כך שתהיה מינימום הסתרה למבנים בתכנית וכן למבני המגורים המתוכננים בעורפה של התכנית. התכנית מציעה עירוב שימושים מגוון לשימוש מיטבי במשאב הקרקע ויצירה של רקמה עירונית איכותית במרכז העיר המתהווה בחזית הים העירונית.

התכנית מקצה שטח לבית ספר יסודי, ושטחים לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה, הכוללים גם שטחים פתוחים לרווחת הציבור, שבילים ורחובות לשיפור רשת ההליכה והנגישות לתחבורה ציבורית, בדגש על שמירת מעברים מתוך העיר, מכיוון מזרח, דרך השכונה, אל רצועת חוף הים.

רשת הרחובות בתכנית נצמדת ככל הניתן לרשת הקיימת, תוך שינוי חתכי הרחובות והתאמתם, והשלמת הרשת, בדגש על תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, חיבור המרחבים הציבוריים והרציפות שלהם עם התכנית המאושרת והמקודמות מסביבה. כמו כן התויות שני רחובות חד סטריים המחוברים בין רח' יוספטל לשד' ספיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית - מתחם יוספטל - קריית ים

מספר התכנית תמל/ 2039

1.2 שטח התכנית 115.660 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריית
קואורדינאטה X	206314
קואורדינאטה Y	750398

1.5.2 תיאור מקום

שכונת יוספטל נמצאת בקו ראשון לים, בין הרחובות ספיר, יוספטל, יששכר וצה"ל ובצמידות לבנין העיריה החדש. התכנית כוללת את החלק המערבי של מתחם 5 (מתחם 5.1) ואת החלק המערבי של מתחם 4 - מרכז העיר, על פי תכנית המתאר העירונית.

כתובות: רחוב יוספטל 5-15 ו 2-22 רחוב יששכר מספרים חדשים מדרום ל 23.

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	יוספטל		
קריית ים	יששכר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1100-1101, 1526, 1655, 1762, 1817, 1820-1830, 1833-1835, 1854-1858, 1861, 1914-1915, 1920-1923, 2506	1196, 1532, 1535, 1586, 1594, 1652, 1672, 1678, 1755, 1803-1804, 1924, 2385, 2489, 2491, 2498, 2508, 2512

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמוס ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע	לא
התחדשות עירונית	רקע		41	03/05/2023	דותן דרעי	13: 55 03/08/2023	מסמך תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		34	06/08/2023	דותן דרעי	18: 05 06/08/2023	נספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	06/08/2023	דותן דרעי	18: 06 06/08/2023	טבלאות איזון וחלוקה	לא
אדריכלות	רקע	1: 1250		26/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 32 26/12/2023	נספח מתחמים	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250		25/12/2023	עמוס ברנדייס	13: 15 25/12/2023	נספח בינוי ונוף חלק א - בינוי וחתכים	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250		25/12/2023	עמוס ברנדייס	13: 17 25/12/2023	נספח בינוי חלק ב - קומת קרקע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250		25/12/2023	עמוס ברנדייס	13: 17 25/12/2023	נספח בינוי ונוף חלק ג - מפלס טיפוס	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250		25/12/2023	עמוס ברנדייס	13: 18 25/12/2023	נספח בינוי ונוף חלק ד - נוף ופיתוח	לא
תנועה	רקע		78	11/07/2023	אילן דמרי	16: 04 11/07/2023	בדיקה תחבורתית	לא
תנועה	רקע	1: 2500		11/07/2023	אילן דמרי	16: 00 11/07/2023	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	24/12/2023	אילן דמרי	15: 30 27/12/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1250		24/12/2023	אילן דמרי	17: 06 24/12/2023	נספח חניה במרתפים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		10	18/07/2023	רן חקלאי	15: 38 18/07/2023	נספח פרוגרמה	לא
נספח חברתי	רקע		48	06/07/2023	דורון אורן	10: 01 06/07/2023	תסקיר חברתי	לא
ביוב	רקע	1: 1250		23/07/2023	אריאלה רבינוביץ	14: 12 23/07/2023	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 1250		23/07/2023	אריאלה רבינוביץ	14: 13 23/07/2023	נספח מים	לא
מים	רקע		8	23/07/2023	אריאלה רבינוביץ	14: 14 23/07/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	26/12/2023	אריאלה רבינוביץ	15: 13 27/12/2023	נספח ניקוז	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	רקע		16	24/07/2023	אריאלה רבינוביץ	11: 09 06/08/2023	פרשה טכנית ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		19	02/07/2023	שבתאי גונן	13: 18 02/07/2023	חוברת סקר שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	27/07/2023	שבתאי גונן	15: 23 27/12/2023	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	27/12/2023	שבתאי גונן	15: 25 27/12/2023	תשריט שמירה על עצים בוגרים על רקע הבינוי	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		91	23/07/2023	נועם אוסטרליץ	13: 50 03/08/2023	נספח היבטים סביבתיים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		58	09/07/2023	נועם אוסטרליץ	13: 48 09/07/2023	נספח הצללה ורוחות	לא
אדריכלות	רקע	1: 1250		26/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 32 26/12/2023	נספח שלביות	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	26/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 30 26/12/2023	נספח תלת מימד גליון 1 מתוך 4	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	26/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 30 26/12/2023	נספח תלת מימד גליון 2 מתוך 4	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	26/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 30 26/12/2023	נסח תלת מימד גליון 3 מתוך 4	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	26/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 31 26/12/2023	נספח תלת מימד גליון 4 מתוך 4	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 1250		24/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 02 24/12/2023	תשריט מצב מוצע לנוחיות הבנת התוכנית ומסמכיה והתאמתו למנח המסמכים האחרים. בכל מקרה של סתירה יגבר גליון התשריט המחייב.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		24/12/2023	עמוס ברנדייס	17: 03 24/12/2023	קומפילציה מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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 מקומית	רשות מקומית, ק. ים עיריית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	24	04-8789716		yuvalb@k-yam.co.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630990		nirs@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 - מחוז חיפה	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630990		nirs@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	084955	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	כפר סבא	אנגל	56	054-4648956		amos.br@outlook.co.il
מהנדס/אדריכל	יועץ סביבתי	נועם אוסטרליץ	102925		קרית טבעון	קרן קיימת		04-8772469		noam@aus.co.il
	יועץ	דורון אורן		מודוס מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	(1)	2	04-8122080		doron@modus.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מר	אגרונום	שבתאי גונן		גונן	כוכב יאיר	כוכב יאיר	72	079-5599799		gonen@trees.co.il
	יועץ תחבורה	אילן דמרי	13190698	ינון יעוץ תכנון ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזמה	4	04-8569000		ilan@yenon.co.il
מר	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי - אורן נס (2006) בע"מ	חיפה	(2)	25	04-8622223		dn99@017.net.il
	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית	ירושלים	(3)	15	02-6513223		Ran@u-haklai.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	אריאלה רבינוביץ	37634	אריאלה רבינוביץ תכנון ויועץ	חיפה	(4)	4 ב	052-8393620		arir@netvision.net.il
	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס	ראשון לציון	(5)	10	03-9627082		ronen@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: רחוב אתגר 2 טירת הכמל.

(2) כתובת: שד' המגינים 25 חיפה.

(3) כתובת: רחוב כנפי נשרים 15 ירושלים.

(4) כתובת: שד' סיני 4 ב' חיפה.

(5) כתובת: רחוב נוח מוזס 10 ראשון לציון.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בניין מרקמי	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים
בניין רב קומות	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהם חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחם כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית
יחידות דיור קטנות	דירות בגודל של עד 80 מ"ר, עיקרי כולל ממ"ד
יחידות דיור קטנות מאד	דירות מיקרו בשטח של עד 55 מ"ר, עיקרי כולל ממ"ד
קומה בבניה חלקית / קומה חלקית	חלק בנוי על הגג אשר שטחו לא יעלה על מחצית משטח הקומה שמתחתיו. שטח זה יהיה חלק מהדירה שבקומה מתחת.

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**

התחדשות עירונית של שכונת יוספטל בצמוד לחוף בקריית ים, בתכנית הכוללת פינוי של 452 יחידות דיור קיימות בשיכונים ישנים ובניה של 1,876 יחידות דיור חדשות, שטחי תעסוקה ומבני ציבור, דיור מיוחד, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מגורים מסחר ותעסוקה
2. פינוי והריסה של בנייני מגורים קיימים, בתי ספר ושימושים נוספים, במטרה לאפשר התחדשות עירונית
3. קביעת שטחי הבניה המותרים
4. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה

7. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה

8. קביעת זיקות הנאה

9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים

10. קביעת הוראות לתשתיות

11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה/הפקעה

12. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרש תלת-ממדי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1, 10, 11, 2 - 9
דיור מיוחד	60
מבנים ומוסדות ציבור	30, 31
שטח ציבורי פתוח	20 - 29
דרך מאושרת	80 - 87, 93
דרך מוצעת	62 - 67, 69 - 79, 90 - 92, 94
מגורים מסחר ותעסוקה	40, 41
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	50 - 54, 56, 57

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	10
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	27
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	56
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	80
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	64, 77 - 79
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	30
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1, 10, 11, 2 - 7
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	23
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	52
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	60
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	80 - 86, 93
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	62, 67, 71, 74, 75, 79
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	30, 31
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2, 7 - 9
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20, 22, 27
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57
גבול מתחם	דרך מאושרת	80 - 87, 93
גבול מתחם	דרך מוצעת	62 - 67, 70 - 79, 90 - 92, 94
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	30
גבול מתחם	מגורים ד'	1, 10, 11, 2 - 9
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	40, 41
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	20 - 29
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	50 - 54, 56, 57
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	86

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	78, 75
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	7
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	29, 28, 25, 22, 21
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57, 56, 54 - 50
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	82
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	79 - 77, 71
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	31, 30
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	7, 6, 4 - 2, 11, 10, 1
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	41, 40
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	28 - 26, 23, 22, 20
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57, 56
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	30
חזית מסחרית	מגורים ד'	6, 5, 3, 1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	41, 40
מבנה להריסה	דרך מאושרת	87, 81
מבנה להריסה	דרך מוצעת	67
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	30
מבנה להריסה	מגורים ד'	9 - 2, 11, 10, 1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	41, 40
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	29 - 25, 23 - 21
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57, 56, 54 - 50
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	93, 81
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	90, 79, 78, 73, 67
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	31, 30
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	9 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	41, 40
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	29, 26 - 23, 21
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	53 - 51
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	93, 87 - 80
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	94, 92 - 90, 79 - 70, 67, 63, 62
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	9 - 2, 11, 10, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	41, 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	29 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57, 56, 54 - 50
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	86, 82
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	94, 75, 74, 67
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	8, 11, 10
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	28 - 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	57,56

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	40,510	35.03
חניה	315	0.27
מבנים ומוסדות ציבור	27,845	24.08
מגורים	32,945	28.48
מגורים מיוחד	7,320	6.33
מלונאות	1,092	0.94
שטח ציבורי פתוח	5,633	4.87
סה"כ	115,660	100

מצב מוצע

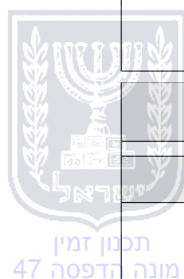
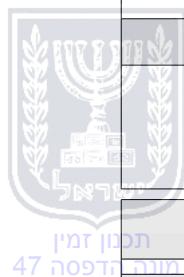
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,278.82	6.29
דרך מאושרת	34,776.32	30.07
דרך מוצעת	8,923.16	7.71
מבנים ומוסדות ציבור	10,685.85	9.24
מגורים ד'	33,855.82	29.27
מגורים מסחר ותעסוקה	5,987.43	5.18
שטח ציבורי פתוח	10,332.08	8.93
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,821.14	3.30
סה"כ	115,660.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 20 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. שימושים המייצרים חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9. 4. שימושים לצורכי ציבור - מוסדות חינוך לרבות חצרות, מבני קהילה ותרבות אשר מתאימים לשילוב בבנייני מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור יהיה 96 מ"ר. למעט במתחם 2, בו שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור, יהיה 99 מ"ר. הכל עפ"י המפורט בטבלה 5. 2. בכל תא שטח יהיו לפחות 20% יחיד קטנות ו 10% יחיד קטנות מאד. הכל עפ"י המפורט בטבלה 5 3. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע 4. יוקצו שטחים משותפים לרווחת הדיירים 5. תותר דיורית אחת ליחידת דיור, היקף הדיוריות לא יעלה על 10% ממספר יחידות הדיור בתא שטח 6. הכניסות למגורים יהיו מהרחוב אליו פונה הבניין 7. מחסנים : תתאפשר הקמתם בקומת הקרקע או בתת הקרקע בלבד 8. יישמרו מרחקים מינימליים בין בניינים בהתאם לפרק 6 9. מרפסות : ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין, ועד 2 מ' כל עוד נשמר מרחק מינימלי בין מבנים בהתאם לפרק 6 וללא חריגה מגבול המגרש. 10. בתאי שטח, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, תותר הקמת מבנה אחד של רבי קומות, יתר המבנים יהיו מרקמיים. בתאי שטח 10 ו-11 תותר הקמת שני מבנים רבי קומות, יתר המבנים יהיו מרקמיים. 11. תתאפשר הוספת יחידות דיור, עד 3%, ממספר יחידות הדיור שהוקצו בטבלה 5, לכל תא שטח, בכפוף לכל התנאים הבאים : א. היקף יחידות הדיור שיתווספו לא יעלה על 3% מיחיד המותרות בכל תא שטח. ב. התוספת תעשה מבלי להגדיל את סך השטחים למגורים, עיקרי ושירות שהוקצו בתכנית. ג. תוספת זו תעשה בכפוף ליתר הוראות תכנית זו.



מגורים ד'	4.1
12. מס' יח"ד מירבי ברבי הקומות (כולל תוספת של 3% יחידות דיור): א. בתא שטח 1 + 3 + 5 + 6 : 70 יח"ד (בכל תא שטח) ב. בתאי שטח 2 + 4 : 112 יח"ד (בכל תא שטח) ג. בתאי שטח 7+8+9 : 103 יח"ד (בכל תא שטח) ד. בתאי שטח 10 + 11 : 276 יח"ד (בכל תא שטח) 13. חנייה תת-קרקעית בלבד 14. על מנת לייצר דופן עירונית פעילה ללא חסימות וגדרות, המרווח הקדמי בין חזית המבנה הפונה לרחוב, לקו המגרש, יתוכנן ברצף עם המדרכה	
בינוי ו/או פיתוח שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים 1. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה לשימושים ציבוריים ביעוד זה, יותרו השימושים המפורטים בפרק 4.1.1 סעיף 4 בקומת הקרקע בלבד. 2. מיקום סופי של שטחי הציבור במבנים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. 3. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש. 4. יש לתכנן כניסות נפרדות עבור שימושי הציבור מהכניסות ליתר השימושים בבניין.	ב
גגות קומה חלקית 1. ברבי הקומות, תתאפשר קומה עליונה חלקית בהתאם להוראות סעיף 2 להלן. 2. בבניינים המרקמיים, בנוסף לקומות המגורים הרגילות (בהתאם להגדרת המבנים בתכנית), תתאפשר הוספת קומה חלקית שהשטחים בה יהוו המשך של יחידות הדיור אשר בקומה מתחת לה, והבינוי בה יהיה חלקי ויעשה כמפורט להלן: א. שטח הקומה החלקית לא יעלה על מחצית משטח הקומה שמתחתיה. ב. הקומה תיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הבנין הפונה לרחוב. ג. הקומה החלקית תהווה חלק מיחידת הדיור שבקומה מתחתיה. לא יותרו בקומה החלקית יחידות דיור נפרדות. ד. שטח הגג ישמש כמרפסת גג מרוצפת ויותר קירוי בלבד של מחצית משטחו. ה. מתקני התשתית יהיו על הגג העליון ביותר, מעל הקומה החלקית ויוצנעו.	ג
חניה חניה תותר בתת הקרקע בלבד.	ד
אדריכלות ניתן לחרוג עם גובה המתקנים הטכניים מהגובה המקסימלי הנקוב בטבלה 5, עד 5 מ' ובלבד שלא יחרוג מהאמור בסעיף 6.13.	ה



4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	דיוור מוגן לקשישים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	על תא שטח 60 יחולו הוראות תכנית מאושרת 352-0425157, ללא כל שינוי.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מבנים ומוסדות חינוך, תרבות, קהילה, ספורט, מחסנים וכל הדרוש לתפקודם. 2. מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה 15%. 3. מתקני ויסות/ השהייה למי נגר. 4. מתקני מיחזור. 5. חניות לאופניים. 6. מרחב מוגן ציבורי. 7. חניה
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. מוסדות החינוך, החצרות ומגרשי הספורט, יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. תותר הקמת מצללות. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 3. על מנת לייצר דופן עירונית פעילה ללא חסימות וגדרות, המרווח הקדמי בין חזית המבנה הפונה לרחוב, לקו המגרש, יתוכנן ברצף עם המדרכה. 4. מימוש הזכויות למסחר יעשה באופן יחסי לזכויות הממומשות של מבנה הציבור בכל שלב, ובאופן שאינו מסכל את מימוש הזכויות להקמת מבנה הציבור במלואו. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או לשצ"פ. 5. מחסנים, מבנה חניה ומבנה עזר יותרו בצמוד למבנים, כחלק מהמבנה הכולל וכחלק מהזכויות המותרות. 6. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית נצפית הניתנת לשימוש. תותר הצבת פאנלים סולאריים עליהם בכפוף לקבוע בתמ"א 10/ד/10. 7. בתא שטח 30 תתאפשר תכסית מקסימלית של עד 80%
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהיית מי נגר. 3. תשתיות ותחנות השנאה ימוקמו בתת הקרקע או יוצנעו בפיתוח בכפל קרקע. 4. חניה לאופניים. 5. מתקני מיחזור 6. בתאי שטח 23 ו - 26 תתאפשר הצבת ריהוט לשימוש בתי העסק בדופן הסמוכה, אולם לא יותרו סגירות חורף וישמר מעבר חופשי של הציבור לאורך הסטיו וכן ממזרח למערב. 7. בתא שטח 23 יותר קיוסק, מסעדה, או בית קפה

4.4	שטח ציבורי פתוח
	8. תותר חניה בתת הקרקע בתאי שטח 21, 25, 28 ו-29, כמפורט בהוראות להלן.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספחי הבינוי. 2. תדרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים בשטח אשר לא יפתח מ- 50% משטח השצ"פ ליצירת רצף צל. 3. לפחות מחצית משטח מתקני המשחקים יוצלל. 4. בתאי השטח בהם תתאפשר חניה בתת הקרקע, תהא אדמה מעל לתקרת החניון התת קרקעי בעומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים. 5. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. לא יותר גידור כלשהו, למעט מעקות בטיחות לאורך רחובות. 6. תותר הקמת מצללות ויריעות הצללה. לא יחולו עליהן מגבלות קווי בניין 7. הפיתוח הנופי יהיה ככל הניתן, מותאם לאקלים וחסכוני במים קביעת מגרשי תלת מימד בתאי שטח 21, 25, 28 ו-29, בייעוד של 'שטח ציבורי פתוח': 8. בתאי שטח האמורים, ייקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח תלת מימד המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לחניון תת-קרקעי, עבור תאי השטח המשמשים למגורים הגובלים. 9. תאי שטח האמורים יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים. 10. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 2 מטר, במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים. 10. על אותם תאי שטח תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת-מימדי.

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	1. 'דרך' כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. תשתיות
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תחום זכות הדרך יתוכנן תוך מתן העדפה לצרכי הולכי הרגל בשילוב מיטבי עם שבילי האופניים והנגישות לתחבורה הציבורית, תאורה גינון ונטיעת עצים ליצירת רצף צל. 2. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. 3. חומרי הגמר יותאמו לתכנון מוטה אקלים לצמצום אי החום העירוני

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. 'דרך' כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל

4.6	דרך מוצעת
2. תשתיות	
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כמפורט לגבי דרך מאושרת. (ראו סעיף 4.5.2).
4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	בקומת הקרקע: - מבואות וכל הדרוש לתפעול שטחי המגורים. - שטחים משותפים לרווחת הדיירים. - מסחר בקומת הקרקע ושימושים של "חזית פעילה" כהגדרתם בתכנית זו, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". בקומות מעל קומת הקרקע: - בתא שטח 40 בקומות 1-2: תעסוקה שאיננה מהווה מטרד למגורים, כדוגמת משרדים ומרפאות. - בתא שטח 41 בקומות 1-8: תעסוקה שאיננה מהווה מטרד למגורים, כדוגמת משרדים ומרפאות. בקומות העליונות: - מגורים וכל הדרוש לתפקודם. - תותר הקמת דיורית אחת לכל יחידת דיור ועד ל-10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. בתת הקרקע: - חניה תותר בתת הקרקע בלבד. - מחסנים. - מתקנים טכניים.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות ניתן לחרוג עם גובה המתקנים הטכניים מהגובה המקסימלי הנקוב בטבלה 5, עד 5 מ' ובלבד שלא יחרוג מהאמור בסעיף 6.13.
ב	בינוי ו/או פיתוח - שטח עיקרי ליחידת דיור ממוצעת יהיה 96 מ"ר. בכל תא שטח יהיו לפחות 20% יחיד קטנות ו 10% יחיד קטנות מאד. - לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע. - יוקצו שטחים משותפים לרווחת הדיירים. - תותר דיורית אחת ליחידת דיור, היקף הדיוריות לא יעלה על 10% ממספר יחידות הדיור בתא שטח. - הכניסות למגורים יהיו מהרחוב אליו פונה הבניין. - מחסנים: תתאפשר הקמתם בקומת הקרקע או בתת הקרקע בלבד. - ישמרו מרחקים מינימליים בין בניינים בהתאם לפרק 6. - מרפסות: ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין, ועד 2 מ' כל עוד נשמר מרחק מינימלי

4.7

מגורים מסחר ותעסוקה

- בין מבנים בהתאם לפרק 6 וללא חריגה מגבול המגרש.
9. תותר הקמת מבנה אחד של רב קומות, יתר המבנים יהיו מרקמיים.
10. חנייה תת-קרקעית בלבד.
11. על מנת לייצר דופן עירונית פעילה ללא חסימות וגדרות, המרווח הקדמי בין חזית המבנה הפונה לרחוב, לקו המגרש, יתוכנן ברצף עם המדרכה.
12. יוקצו כניסות נפרדות לשימושים השונים.
13. תתאפשר הוספת יחידות דיור, עד 3%, ממספר יחידות הדיור שהוקצו בטבלה 5, לכל תא שטח, בכפוף לכל התנאים הבאים:
- א. היקף יחידות הדיור שיתווספו לא יעלה על 3% מיחיד המותרות בכל תא שטח.
- ב. התוספת תעשה מבלי להגדיל את סך השטחים למגורים, עיקרי ושירות שהוקצו בתכנית.
- ג. תוספת זו תעשה בכפוף ליתר הוראות תכנית זו.
14. מס' יחיד מירבי ברבי הקומות (כולל תוספת של 3%):
- א. בתא שטח 40 : 60 יחיד
- ב. בתאי שטח 41 : 31 יחיד

ג

גגות

קומה חלקית

1. ברבי הקומות, תתאפשר קומה עליונה חלקית בהתאם להוראות סעיף 2 להלן.
2. בבניינים המרקמיים, בנוסף לקומות המגורים הרגילות (בהתאם להגדרת המבנים בתכנית), תתאפשר הוספת קומה חלקית שהשטחים בה יהוו המשך של יחידות הדיור אשר בקומה מתחת לה, והבינוי בה יהיה חלקי ויעשה כמפורט להלן:
- א. שטח הקומה החלקית לא יעלה על מחצית משטח הקומה שמתחתיה
- ב. הקומה תיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הבנין הפונה לרחוב.
- ג. הקומה החלקית תהווה חלק מיחידת הדיור שבקומה מתחתיה. לא יותרו בקומה החלקית יחידות דיור נפרדות.
- ד. שטח הגג ישמש כמרפסת גג מרוצפת ויותר קירוי בלבד של מחצית משטחו.
- ה. מתקני התשתית יהיו על הגג העליון ביותר, מעל הקומה החלקית ויוצנעו.

4.8

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.8.1

שימושים

1. בתאי שטח 56 ו 57 יותרו מוסדות חינוך לרבות חצרות, מבני קהילה ותרבות.
2. גינון, מתקני משחק וספורט, מצללות, וכל הנדרש לפיתוח חצר הצמודה למבני ציבור.
3. תותר חניה בתת הקרקע בתאי שטח 50, 51, 52, 53, 54, 56, ו- 57, כמפורט בהוראות להלן.

4.8.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

- א.
1. הבינוי ייצור דופן בניה רציפה כלפי הרחוב ככל הניתן.
2. מיקום סופי של מבני הציבור והחצרות הנלוות להם ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
3. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבינוי, עד קו המגרש.
4. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות ליתר השימושים בבניין.
5. בתאי שטח 56 ו 57 בלבד יותר שימוש כניסה לרמפת גישה אל חניון מגרש המגורים הצמוד.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**4.8**

6. גגות המבנים יתוכננו כחזית חמישית נצפית הניתנת לשימוש. תותר הצבת פאנלים סולאריים עליהם בכפוף לקבוע בתמ"א 10/ד/10.

ב. קביעת מגרשים תלת מימדים בתאי שטח 50, 51, 52, 53, 54, 56, ו- 57 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

7. בתאי שטח האמורים, ייקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח תלת מימד המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לחניון תת-קרקעי, עבור תאי השטח המשמשים למגורים הגובלים.

8. תאי שטח האמורים, יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.

9. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש בתלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 2 מטר, במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.

10. על אותם תאי שטח תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת-מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות						
מגורים ד'	מגורים ד'	1		2388	9600	4180	4298	18078	100	69	19	2	1500
מגורים ד'	מסחר	1			800	160		960			1		
מגורים ד'		1	סה"כ	2388	10400	4340	4298	19038	100	69	19	2	1500
מגורים ד'	מגורים ד'	2		2712	14976	6540	4768	26284	156	88	25	2	2340
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2			450	15		600			1		
מגורים ד'		2	סה"כ	2712	15426	6555	4903	26884	156	88	25	2	2340
מגורים ד'	מגורים ד'	3		2530	9600	4180	4554	18334	100	69	19	2	1500
מגורים ד'	מסחר	3			800	160		960			1		
מגורים ד'		3	סה"כ	2530	10400	4340	4554	19294	100	69	19	2	1500
מגורים ד'	מגורים ד'	4		2828	14976	6540	4955	26471	156	88	25	2	2340
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4			450	15		600			1		
מגורים ד'		4	סה"כ	2828	15426	6555	5090	27071	156	88	25	2	2340
מגורים ד'	מגורים ד'	5		2853	9900	4180	5135	19215	100	69	19	2	1500
מגורים ד'	מסחר	5			800	160		960			1		
מגורים ד'		5	סה"כ	2853	10700	4340	5135	20175	100	69	19	2	1500
מגורים ד'	מגורים ד'	6		3261	11484	4740	5870	22094	116	69	19	2	1740
מגורים ד'	מסחר	6			800	160		960			1		
מגורים ד'		6	סה"כ	3261	12284	4900	5870	23054	116	69	19	2	1740
מגורים ד'	מגורים ד'	7		2516	14652	6180	4394	25226	148	83	23	2	2220
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	7			450	15		600			1		
מגורים ד'		7	סה"כ	2516	15102	6195	4529	25826	148	83	23	2	2220
מגורים ד'	מגורים ד'	8		3942	16512	6940	6961	30413	172	83	23	2	2580
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	8			450	15		600			1		
מגורים ד'		8	סה"כ	3942	16962	6955	7096	31013	172	83	23	2	2580
מגורים ד'	מגורים ד'	9		3933	17424	7120	6944	31488	176	83	23	2	2640

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מזרח	מערב	מזרח	מערב			מזרח	מערב	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	9			450	15		135	600		1		
מגורים ד'	מגורים ד'	9	סה"כ	3933	17874	7135		7079	32088	83	23	2	2640
מגורים ד'	מגורים ד'	10		3138	25536	11970		8338	45844	105	30	3	3990
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	10			450	15		135	600		1		
מגורים ד'	מגורים ד'	10	סה"כ	3138	25986	11985		8473	46444	105	30	3	3990
מגורים ד'	מגורים ד'	11		3494	25536	11970		9299	46805	105	30	3	3990
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	11			450	15		135	600		1		
מגורים ד'	מגורים ד'	11	סה"כ	3494	25986	11985		9434	47405	105	30	3	3990
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	40		2884	8640	3710		5191	17541	69	19	2	1350
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	40			1000	200			1200		1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	40			1600	600			2200		2		160
מגורים מסחר ותעסוקה		40	סה"כ	2884	11240	4510		5191	20941	69	19	2	1510
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	41		3085	2880	1350		5553	9783	69	19	2	450
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	41			1000	200			1200		1		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	41			6400	2400			8800		8		640
מגורים מסחר ותעסוקה		41	סה"כ	3085	10280	3950		5553	19783	69	19	2	1090
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	30		3600	7200	1800		6480	15480	35	6	2	450
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	31		7270	20000	7000		13086	40086	35	6	2	450

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה		
						עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	53		518					932			2	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	54		502					904			2	
שטח ציבורי פתוח	מסחר	23		2640	125	25			150	5	1		
שטח ציבורי פתוח	מגורים	21		308					554			2	
שטח ציבורי פתוח	מגורים	25		340					612			2	
שטח ציבורי פתוח	מגורים	28		513					1385			3	
שטח ציבורי פתוח	מגורים	29		330					594			2	

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

הוראות טבלה 5:

- גובה מבנה יימדד מגובה 0.00 כפי שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה
- קומת הגג תיבנה על פי ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 (ג), וסעיף 4.7.2 (ב)
- יותר פיר מעלית ומדרגות יציאה לגג העליון בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע
- יותר דיוריות ב 10% מכלל הדירות בכל תא שטח.
- תותר תוספת זכויות בניה של עד 100 מ"ר עבור מתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה בייעודים של מגורים ומגורים, מסחר ותעסוקה
- בתאי שטח שהוגדרו בהם חזית מסחרית, תותר תוספת של עד 450 מ"ר, שטח שירות עבור בניית ארקדה ו/א קולונדה.
- ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשים. זכויות הבניה הנוספות במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- גובה תקרה פנימי של מעונות וגני ילדים לא יפחת מ-2.75 מ' נטו

ט. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 15% מסך כל אחוזי הבנייה המותרים במגרש.

י. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר המרת שטח של 7 מ"ר משירות לעיקרי, והותרת 5 מ"ר שירות עבור הממ"ק.

יא. עבור כיתות הגן תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ- 150 מ"ר לכיתת גן

יב. שטח של מרפסת לא יפחת מ- 8 מ"ר.

יג. עבור כל מגדל, תתאפשר תוספת של עד כ- 200 מ"ר עיקרי לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, ועבור כל בניין מרקמי תתאפשר תוספת של 100 מ"ר עיקרי לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

יד. ניתן לחרוג עם גובה המתקנים הטכניים מהגובה המקסימלי הנקוב בטבלה, עד 5 מ', ובלבד שלא יחרוג מהאמור בסעיף 6.13.

טו. יתאפשר ניווד של יח"ד וזכויות בניה בין תאי השטח, בכפוף לכל התנאים הבאים: 1. היקף הניוד לא יעלה על 5% מיח"ד המותרות בכל תא שטח, המקבל או הנותן. 2. הניוד יהיה בין תאי שטח השייכים לאותו מתחם איחוד וחלוקה. 3. שינוי זה לא יכלול הפחתה או תוספת של סה"כ יח"ד או זכויות בניה. 4. שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות תכנית זו.

טז. בתאי השטח בהם שימושים לצרכי ציבור, תתאפשר תוספת של עד 100 מ"ר לכל היותר לצורך הצללת חצרות הצמודות לגן ילדים/ מעון יום, עפ"י הנחיות משרד החינוך.

יז. בכפוף לפתרונות ניקוז, מותר להגדיל את התכסית של הבנייה בתת הקרקע ל- 100% ובהתאם לכך יגדלו אחוזי הבנייה בתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חניה למגרש המגורים הצמוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי בהליך הרישוי בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח". הוראה זו לא חלה על תא שטח 31 (קונסרבטוריון) ותא שטח 60 (דיוור מוגן). תכנית הבינוי והפיתוח (1: 500) תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. כולל התייחסות לעצים לשימור.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית הפונה לרחובות.
 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
 6. שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.
 7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי. כמו כן הצגת פתרונות הורדה והעלאה בסמוך למוסדות החינוך, והצגת מיקום הצללות קבועות בכניסה למבני חינוך.
 8. תיאום כניסות לחניונים תת קרקעיים בתיאום עם ניהול הנגר, ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 9. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.
 10. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
 11. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 12. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה:
 - 12א. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי, ככל שפיתרון האשפה יהיה פניאומטי.
 - 12ב. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.
 - 12ג. מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית.
 - 12ד. אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.
 13. הכנת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית.
 14. חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים והוראות לניצול מיטבי של גג הבנין לצורך איסוף מי נגר/ לצורך הפקת אנרגיה מתחדשת בכפוף לתמ"א 10/ד/10.
 15. היתר הבניה/ההריסה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.
 16. רוחות
 - 16א. בחינה של השפעת רוחות במהירות סערת חורף חזקה בקו החוף
 - 16ב. בדיקה של השפעת רוחות לתאי שטח 5, 6, 40 ו- 41

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- ב. תדריך בינוי ופיתוח קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:



תנאים בהליך הרישוי	6.2
1. הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחנייה 2. חומרי גמר למבנים ולחיצוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים) בהתחשבות באקלים ובהפחתת אי החום העירוני 3. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן 4. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות 5. היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים ג. תנאי בהליך הרישוי הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר ד. תנאי בהליך הרישוי במגרשים המיועדים למבני ציבור ולדרכים יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה ה. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון ו. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך. ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים עריכת תכנית צל המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו	
בינוי	6.3
1. מרחק בין מבנים בייעודי 'מגורים ד' ובייעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה': א. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין מרקמי לא יפחת מ- 10 מ' ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך. ב. המרחק בין בניינים מרקמיים לא יפחת מ- 8 מ', ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך. ג. המרחק בין בניינים רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ' 2. קווי בניין א. קווי בניין עילי בייעודי מגורים ד' ובייעוד מגורים מסחר ותעסוקה: א.1 לכל הבניינים קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט. א.2 לכל הבניינים, למעט מגרשים 10 ו- 11, מקומה 10 ומעלה קו הבניין הקדמי יהיה 10 מ'. א.3 בקומות המגורים מעל הארקדה יותרו מרפסות בקו בנין קדמי "1 מטר". מרפסות הבולטות לכיוון צד המבנה לא יוכלו לבלוט מעבר לקו הבניין הצידי ב. קווי בניין תת-קרקע במגרשים בהם מותרת בנייה בתת הקרקע, קווי הבניין יהיו אפס לכל הכיוונים, ובתנאי כי יישמרו רדיוסי המגן לעצים המיועדים לשימור ובהתאמה לניהול מי הנגר הנדרש 3. שימושים מעורבים - במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה.	

6.3

בינוי

4. חזית חמישית :

א. כל השימושים על הגג ישולבו בתכנון הבניין ובמידת הצורך יוסתרו על ידי מעקה הגג
ב. מתקנים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים, או משולבים בתוך מעטפת הבניינים באופן אינטגרלי ונסתר

5. דופן הרחוב :

א. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב, ככל הניתן
ב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ- 60%, ככל הניתן, מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח.

6. שקיפות בחזית הפונה לרחוב

א. חזיתות המבנים לרחוב יתוכננו כחזיתות שקופות ככל הניתן.
ב. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 50 ס"מ

6.4

בינוי

7. נטיעות במגרשים

א. 10% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו יש למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות :
ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ. (מומלצת רצועת גינון רציפה).
ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
8. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים :

א. רעש

ב. מיקום אזורי מושכי קהל

ג. מפגעי תאורה

ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים

ה. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים, שימושי הציבור והשימושים האחרים

ו. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

8 הוראות לבניית חזית מסחרית :

א. בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט חובה להקימה בהתאם להגדרות התכנית "חזית פעילה".

ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

ד. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה

6.4

בינוי

של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).

ה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב

ו. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5 מ' ולא יעלה על 7 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה).

הגלריה לא תיספר במניין הקומות.

ז. ח. לפחות 80% מאורך חזית מסחרית מבונה הפונה לרחוב תהיה שקופה (לא אטומה). הפחותה

מאחוז זה תתאפשר באישור מהנדס הרשות המקומית.

9. הוראות להקמת סטיו/קולונדה :

א. תותר הקמת סטיו לאורך חזית פעילה.

ב. תישמר הרציפות המפלסית למעבר הציבור בין המדרכה לשטח שתחת הסטיו.

ג. במקומות בהם מסומנת 'חזית מסחרית', בשטח שבין חזיתות המבנה לגבול המגרש, או בשטח

הסטיו, תישמר זכות מעבר לציבור ושטח זה יירשם כזיקת הנאה לציבור

ד. במקומות שמסומנת 'חזית מסחרית', הארקדה תיבנה בקו בנין "0" קדמי. חזיתות החנויות

ייבנו בנסיגה עד 5 מ'

10. מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על גובה 50 ס"מ מעל

המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב ככל הניתן.

11. חזית המגרש: מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה

יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית

הרחוב

6.5

הוראות פיתוח

1. נטיעות וגינון במרחב הציבורי :

א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל מעברים ושבילים, יינטעו עצים שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל.

ב. לאורך המדרכות ושבילים מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

ג. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי

העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.

ד. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי.

2. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. קירות מסך - יתוכננו עם הצללות למניעת התחממות, ככל הניתן.

2. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים: מיקום פתחי פליטת אויר ממערכות האוורור המאולצות

לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות

הציבור ככל הניתן.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.6**

3. מניעת מפגעים בעת ההקמה: תנאי לתחילת העבודות הוא הכנת נספח ביצוע למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה והבנייה בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. המסמך יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים:
- א. רעש: לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבנייה
- ב. מקומות עירום ואחסון זמניים
- ג. מניעת אבק, צמצום אבק מדרכים, מפעולות הריסה ובנייה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.
- ד. שמירה על עצים בוגרים
- ה. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות
- ו. קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים
4. מניעת מפגעים בשגרת השכונה:
- א. שטחי פריקה וטעינה, בתחום כל מגרש- ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים

הוראות בזמן בניה**6.7**

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר
3. על אף האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות

שמירה על עצים בוגרים**6.8**

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים (לתכנית) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד יערות. שינוי זה אינו בגדר של סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.
5. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם להנחיות הגורם המוסמך

ניהול מי נגר**6.9**

1. ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול

6.9

ניהול מי נגר

הנגר לנפח יממתי, ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.

2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א/ 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להעשרה של מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.

4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:

- א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר
- ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול
- ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.

6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.

7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.

8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות הבינוי והפיתוח

6.10

תשתיות

א. כללי:

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
3. תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.

ב. קווי מים ראשיים:

1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
2. תנאי להעקת קווי מקורות יהיה היועצות עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עוברים קווי מים קיימים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח,



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תשתיות	6.10
לאיתור הקו בפועל. ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו בהתאם לחוק וצו הבטיחות ובתיאום עם רשות הגז. 2. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. ד. פינוי אשפה : 1. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת, לרבות בכל המגרשים המיועדים לבנייה. 2. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור, לרבות בכל המגרשים המיועדים לבנייה.	



חשמל	6.11
1. תחנות השנאה : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה. ב. בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 3. המיקום הסופי של חדרי השנאים יקבע בתכנון המפורט על ידי יועץ חשמל ואדריכל באישור חברת חשמל ומהנדס העיר	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.12
1. תקן החניה עבור מכוניות, בתוכנית זו הינו עד 0.75 ליחידות דיור קטנות וקטנות מאד, ועד - 1 לשאר יחידות הדיור 2. מקומות חנייה למגורים יהיו בתחום המגרש. תחויב חנייה תת קרקעית בכל תחום התכנית ולא תותר חניה עילית, למעט חניות נכים וחירום. 3. שטחי המרתפים שיחרגו מגבולות הבניינים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים במפלס הקרקע. 4. מס' הכניסות המרבי לחנייה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. במגרשים עם חזית מסחרית/שימושים מעורבים תתאפשר כניסה נוספת לרכב לחניון תת קרקעי באישור הועדה המקומית. 5. יותרו איחוד כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. רוחב מיסעת הכניסה לא יעלה על 6.0 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.	



6.12	דרכים תנועה ו/או חניה
	6. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (סעיף 6.9) ונטיעות (סעיף 6.4). 7. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן. 8. מקומות חנייה לאופניים : א. יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל. ב. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.



6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1. גובה הבניה המרבי הוא +136 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות חריגת גובה של מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב) כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון. 2. בשלב המידע הנדרש להיתר יש לפנות אל רת"א ומערכת הביטחון לצורך קבלת הנחיות לעמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 3. תנאי לאישור תחילת עבודות הינו אישור רת"א ומערכת הביטחון לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 4. שבועיים לפני תחילת ביצוע/עבודות התכנית תשלח הודע למערכת הביטחון.



6.14	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה

6.15	זיקת הנאה
	1. מיקום ומידות סופיים לזיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד ש : א. רוחבן לא יפחת מ- 2 מ'. ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית. באופן שיבטיח מעבר רציף וללא הפרעות לציבור 2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר



6.15	זיקת הנאה
	הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית. 3. בזיקת הנאה להולכי רגל ולציבור הרחב, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה. 4. בחזית מסחרית: לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת ההנאה לכל אורך החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי. 5. מפלס זיקת ההנאה יהיה כמפלס המדרכה המשיקה. 6. תחום זיקת ההנאה יפותח כחלק משלים למדרכה הסמוכה. 7. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו הבניין לקו המגרש יאפשר מעבר ציבורי בכל עת ועבורו תירשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין



6.16	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי. 4. ביעוד מגורים ד', בתאי שטח 2, 4, 7, 8, 9, ו-10, מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי



6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית, תעשה בד בבד עם ביצוע זכות הדרך	

7.2 מימוש התכנית

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי העניין.

