

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1072834

התחדשות עירונית מתחם צה"ל, 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:

25/03/2024

לאשר את התוכנית

09/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005215036/310>

דברי הסבר לתכנית

התחדשות מרכז העיר קריית ים מהווה נקודת עוגן שתשפיע על תהליך התחדשותה של העיר כולה. תכנית מתחם צה"ל מיועדת לפתח את מרכז העיר בהיבטים של מגוון שירותים, היקף משמעותי ומגוון של מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, שטחים פתוחים, הכול תוך חיבוריות גבוהה. התכנית מציעה פיתוח של רח' צה"ל כרחוב העירוני הראשי בעיר ומאפיינת אותו כשדרה מסחרית אינטנסיבית הכוללת מגורים בשילוב מסחר ותעסוקה, הכל בהתאם לתפיסת תכנית המתאר הכוללת ותכנית האב למרכז העיר.

התכנית מציעה חיזוק של רח' משה שרת כשדרה קהילתית שמשיקה לקמפוס הציבורי ומחברת בין שד' ירושלים לרח' פנחס ספיר וחוף הים.

התכנית מאפשרת התחדשות באמצעות פינוי-בינוי, פינוי 381 דירות שיכון ותיקות, לטובת בניית 1,900 יח"ד חדשות ו-200 יח' דיור מיוחד או דיור להשכרה או מלונאות וכן שטח כולל של כ-6,715 מ"ר למסחר, כ-6,800 מ"ר למשרדים וכ-126,700 מ"ר למבני ציבור.

התכנית מחולקת ל-7 מתחמי מימוש עצמאיים ובלתי תלויים על מנת לאפשר מימוש בשלבים לאורך ציר הזמן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית מתחם צה"ל, קריית ים

מספר התכנית 352-1072834

1.2 שטח התכנית 135.692 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 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

קריית	מרחב תכנון מקומי
206436	קואורדינאטה X
750143	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית תחומה ברחובות יהודה מצפון, יצחק בן-צבי ושפרינצק ממזרח, יששכר ויוספטל ממערב ומשה שרת מדרום.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	זבולון	קרית ים
	2	זבולון	קרית ים
	6	יהודה	קרית ים
	4	יהודה	קרית ים
	8	יהודה	קרית ים
	2	יהודה	קרית ים
	1	יוספטל	קרית ים
	3	יוספטל	קרית ים
	4	לוי	קרית ים
	2	לוי	קרית ים
	6	לוי	קרית ים
	11	צה"ל	קרית ים
	18	צה"ל	קרית ים
	13	צה"ל	קרית ים
	24	צה"ל	קרית ים
	22	צה"ל	קרית ים
	20	צה"ל	קרית ים
	9	צה"ל	קרית ים
	19	צה"ל	קרית ים
	17	צה"ל	קרית ים
	15	צה"ל	קרית ים
	7	צה"ל	קרית ים
	1	ראובן	קרית ים
	3	ראובן	קרית ים
	1	שמעון	קרית ים
	5	שמעון	קרית ים
	3	שמעון	קרית ים
	7	שמעון	קרית ים
	3	שפרינצק	קרית ים



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	1111, 1519, 1661, 1670-1684, 1817, 1831-1832, 1836-1850, 1982, 1986-1987, 2471-2473, 2482-2483, 2493	1104, 1535, 1645, 1652, 1655, 1859-1860, 1924, 1980, 2385, 2491, 2505, 2512

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

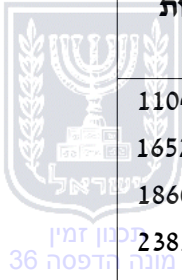
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

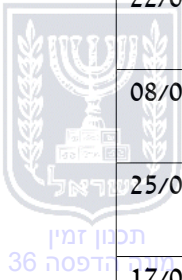


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמל/ 2039	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 2039. הוראות תכנית תמל/ 2039 תחולנה על תכנית זו.	11950	2340		31/12/2023
ק/ 130	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 130	1299	2206		25/08/1966
ק/ 304	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 304	3505	396		30/11/1987
352-0796128	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 352-0796128	10224	3803		22/02/2022
352-0203034	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 352-0203034	8195	9851		08/04/2019
מק/ ק/ 193 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ ק/ 193 / ג	4965			25/02/2001
ק/ 193 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 193 / א	3053	2146		17/05/1984
ק/ 193 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 193 / ה	5087	2991		20/06/2002
ק/ 193 / ו	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 193 / ו	5187	2503		22/05/2003

הערה לטבלה:

תכנית 2/44/17 קריות - רישום שיכונים ציבוריים במרכז קרית ים. יחס- החלפה
 תכנית 2/44/6 קריות - רישום שיכונים ציבוריים במרכז קרית ים. יחס- החלפה
 תכנית 2/44/23 - רישום שיכונים ציבוריים במרכז קרית ים. יחס- החלפה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת אקלימית - סקר סביבתי	13: 23 29/05/2024	רון לשם	01/05/2024	41		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	מסמך מים ביוב - פרשה טכנית	13: 26 29/05/2024	יאיר קורנברג	01/05/2024	11		רקע	מים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 57 29/05/2024	עדו אלונים	18/10/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 1/2	12: 30 29/05/2024	עדו אלונים	04/04/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי 2/2	12: 31 29/05/2024	עדו אלונים	18/10/2023		1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה 1/3 תנוחה	13: 37 29/05/2024	שי מורן	18/10/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה 2/3 תכנית מרתפים	13: 37 29/05/2024	שי מורן	18/10/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה 3/3 תחבורה ציבורית ואופניים	13: 38 29/05/2024	שי מורן	18/10/2023		1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח נופי 1/3 תנוחה	13: 02 06/06/2024	בלום אמיר	06/06/2024		1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי 2/3 - חתך שצ"פ מעל חניון	12: 02 29/05/2024	בלום אמיר	18/10/2023		1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי 3/3 - שמירה על עצים בוגרים סקר ותנוחה	12: 04 29/05/2024	בלום אמיר	18/10/2023		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	12: 38 29/05/2024	אריאלה רבינוביץ	18/10/2023		1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא	מסמך ניקוז וניהול מי נגר - פרשה טכנית	12: 58 29/05/2024	אריאלה רבינוביץ	01/04/2024	16		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח מים - תנוחה	12: 33 29/05/2024	יאיר קורנברג	18/10/2023		1: 1250	רקע	מים
לא	נספח ביוב - תנוחה	12: 05 29/05/2024	יאיר קורנברג	18/10/2023		1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	12: 59 29/05/2024	דניאלה פז ארז	18/06/2023	16		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חוות דעת לפי תקן 21 - בדיקה כלכלית	12: 09 29/05/2024	דניאלה פז ארז	02/08/2023	59		מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	עקרונות איחוד וחלוקה לטבלת איזון והקצאה	12: 10 29/05/2024	דניאלה פז ארז	02/08/2023	49		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	12: 11 29/05/2024	דניאלה פז ארז	02/08/2023	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תסקיר חברתי	12: 12 29/05/2024	אמיתי הר לב	10/05/2023	35		רקע	נספח חברתי
לא	תסקיר אנרגיה מתחדשת	13: 27 29/05/2024	רון לשם	01/05/2024	19		רקע	חוות דעת סביבתית

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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, יובל ברנוב		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740		yuvalb@k-yam.co.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, גורי נדלר		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		GuriN@mo- ch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, יובל ברנוב		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740		yuvalb@k-yam.co.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	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	072-2203555		ido@al- goor.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	בלום אמיר		מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבבי	14	04-8339070		mb@miller- blum.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		info@datama- p.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תכנון חברתי	יועץ	אמיתי הר לב		מודוס	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		amitay@modus.org.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	שי מורן		מורן הנדסת דרכים	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	077-4020510		office@mr-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	0	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgroup.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אריאלה רבינוביץ		אריאלה רבינוביץ תכנון ויעוץ מערכות מים ביוב ניקוז	חיפה	שד סיני	4 ב	04-8251928		arir@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
יח"ד דיורית	חדר או מערכת חדרים, שהם חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחם כלול בשטח יחידת הדיור) והיכולים לשמש כמשק בית נפרד (וכוללים כניסה נפרדת) ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: א. שטחה לא יפחת מ 25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר. ב. הדיורית תתבסס על תשתית היחידה המארחת. (ממ"ד, חניה וכו') ג. הדיורית אינה ניתנת לרישום נפרד מיחידת הדיור ברשם המקרקעין. בעת הרישום ברשם מקרקעין, תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
יח"ד קטנה	דירה ששטחה הכולל אינו עולה על 80 מ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד)
יח"ד קטנה מאוד	דירה ששטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד)
מתחם איחוד וחלוקה	מתחם תכנון המסומן בסימון "גבול מתחם" בתשריט תכנית זו

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 במתחם צה"ל, קריית ים, באמצעות פינוי 381 יח"ד קיימות לטובת בניית 1,900 יחידות דיור חדשות ו-200 יח' דיור מיוחד או דיור להשכרה או מלונאות, בשילוב שימושי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מ- אזורי מגורים ב', ג', 4 קומות, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח מסחר, שטח ספורט ונופש, שביל ודרכים ל- מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, ודרכים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לייעודי הקרקע השונים.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, הרחבת דרכים קיימות, התווית דרך חדשה וחיבורן למערכת הדרכים העירונית.
- קביעת הוראות לפיתוח שטח והנחיות סביבתיות.
- קביעת גבולות מתחמי תכנון.
- קביעת תנאים בהליך רישוי.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בחלק מתחום התכנית.
- קביעת רישום תלת מימדי לטובת חניונים בתת הקרקע.
- קביעת שלביות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101B, 101C, 102 - 107, 100
מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 402, 403, 400
שטח ציבורי פתוח	670B, 670C, 671, 672E, 672F, 673 - 676
דרך מאושרת	823 - 820
דרך מוצעת	832B, 832C, 833 - 853, 831, 830
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051
גבול מתחם	דרך מאושרת	823 - 821
גבול מתחם	דרך מוצעת	832B, 832C, 833 - 840, 831, 830
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 400
גבול מתחם	מגורים ד'	101B, 101C, 102 - 107, 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	670B, 670C, 671, 672E, 672F, 673, 674, 676
דרך / מסילה לביטול	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 402, 403, 400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	101C, 103, 104, 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	675
הנחיות מיוחדות	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	820
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401B, 401D
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101C, 106
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	670B, 670C, 671, 672E, 672F, 673 - 676
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	820
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	401B, 403, 400
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	675
זכות מעבר למעבר רגלי	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	820
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	832C, 833, 838, 841, 842, 847, 851, 853
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	400
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	101C, 102 - 107, 100
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	672E, 674, 675, 671
חזית מסחרית	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	101C, 102 - 104, 107, 100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	820
מבנה להריסה	דרך מוצעת	832B, 832C, 833, 842, 848, 830 850
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401B, 401C, 401D, 402, 403, 400
מבנה להריסה	מגורים ד'	101C, 102 - 107, 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	670B, 670C, 671, 672E, 672F, 673 - 676
קו בנין עילי	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051
קו בנין עילי	מגורים ד'	101C, 102 - 104, 107, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	1051
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	823 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	832B, 832C, 833 - 842, 831, 830 847 - 853
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 401B, 401C, 401D, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101B, 101C, 102 - 107, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670B, 670C, 671, 672E, 672F, 673, 674, 676

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב 2 קומות	12,717.3	9.37
אזור מגורים ג	19,002	14
אזור מגורים ומסחר	6,319.08	4.66
אזור מגורים צפיפות נמוכה	813	0.60
אזור מגורים 4 קומות	2,903	2.14
אזור מסחרי	343	0.25
דרך מאושרת	10,041.08	7.40
דרך מוצעת	14,158.6	10.43
מבנים ומוסדות ציבור	38,422.03	28.32
ספורט ונופש	6,465	4.76
שביל	420.91	0.31
שטח ציבורי פתוח	24,087	17.75
סה"כ	135,692	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	2,707.39	2
דרך מאושרת	25,325.96	18.66
דרך מוצעת	6,613.51	4.87
מבנים ומוסדות ציבור	37,997.96	28
מגורים ד'	38,915.72	28.68

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.78	24,132.28	שטח ציבורי פתוח
100	135,692.83	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר 3. מעונות יום, גני ילדים, שרותי תרבות וקהילה. 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. לא תותרנה דירות גן. 2. 30% מיחידות הדיור תהינה דירות קטנות: 25% דירות קטנות, 5% דירות קטנות מאוד. ל-25% יח"ד גדולות, ניתן יהיה להוסיף דיורית. 3. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בנייה לשימוש מבנה ציבורי, יותרו מעונות יום, גני ילדים ושרותי תרבות וקהילה בלבד, בקומת הקרקע ובקומה שמעל קומת הקרקע. גני ילדים ומעונות יום, לא יופנו כלפי רח' צה"ל. הגישה אליהם תהיה נפרדת מהגישה ליתר השימושים בתא השטח. שטחי חצר/מרפסת לשימושים אלו יהיו בהתאם לתקני משרד החינוך. 4. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית, תוקם חזית מסחר בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. לאורך שד' צה"ל תוקם חזית מסחרית רציפה, ככל הניתן. חזית המסחר תופנה לרחוב ולשטחים פתוחים בהתאם לסימון בתשריט. לפחות 70% מהחזית המסחרית תהיה שקופה ופעילה. 5. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-6.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון, או כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות המפורטות בטבלה 5. 6. חזיתות קומת המסחר תהינה מלוות בקולונדות עמודים. גובה קומת קולונדה יותאם לקומת המסחר. השטח שמתחת לקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב, ללא מכשול/גידור בניהם ובין המדרכה. בשטח זה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד, כחלק משירות המסחר ובלבד שלא יהווה מכשול למעבר הולכי רגל. 7. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה, תחול זיקת ההנאה בשטח המסומן בתשריט וכן, בשטח הכולל שבין חזית קומת הקרקע לבין גבול תא השטח המשיק לחזיתות אלה. שטח זיקת ההנאה יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4. 8. השימושים המותרים בשטחי המסחר: מסחר קמעונאי, הסעדה, משרדים, שרותי בריאות, בכפוף לנקיטת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בהתאם לסעיף 6.12. 9. מבואות השימושים השונים תהינה נפרדות ותמוקמנה במפלס הכניסה הקובעת. תשמר הפרדה בשטחי השירות בין השימושים השונים, לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות. 10. יוקם חדר אשפה בכל אחד מהבניינים. במגדלי המגורים, תתאפשר הפרדת פסולת בשני פירים: אשפה רטובה ואשפה יבשה. בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות העירוניות התקפות. 11. בתאי שטח 100-102,104 השטחים המשותפים שבין המבנים מעל גגות החניונים, יפותחו לשימוש דיירי המתחם ויתוחזקו ע"י חברת ניהול.</p>

<p>מגורים ד'</p> <p>12. במבנים מעל 8 קומות ברוטו לאורך שדי צה"ל, תהיה נסיגה בחזית הקדמית מעל קומה 6, מקו הבניין הקדמי.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח מס' 400-403 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני דת, תרבות, קהילה, חברה, רווחה ומשרדי רשות מקומית כשימוש משני. 2. תא שטח 403 ישמש עבור מבנים לצרכי תרבות, חברה וקהילה בלבד. 3. מסחר יותר בתא שטח 403 בלבד ועד ההיקף שנקבע בטבלה 5. 4. מתקנים הנדסיים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רבי שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. לאורך דפנות מבני הציבור הפונות לרחוב לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית. 3. מבני הציבור בתאי שטח 400-402, ייבנו על קו הבניין כלפי הרחוב בשיעור שלא יפחת ממחצית אורכה של דופן המגרש הפונה לרחוב, ככל הניתן. 4. עד להקמת בית ספר נוסף בתא שטח 402, יוכל תא שטח זה לשמש, כולו או חלקו, את בית הספר הקיים. 5. יותרו שטחי מסחר בתא שטח 403 כחלק ממבני החינוך, למעט מבנה הספרייה. המסחר יופנה כלפי רחוב משה שרת. 6. גגות מבני בית הספר יפותחו כרחבות פתוחות. 7. ישולבו מתקנים סולאריים על מבני הציבור ככל הניתן, תוך התחשבות בפתרון השהיית מי נגר על גגות.</p>	<p>4.2.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. תא שטח 402 ישמש עבור הקמת בתי ספר של 60 כיתות, כמפורט בסעיף 1.2.6.ב. מגרש הספורט בתא שטח זה, ישמש כקמפוס ציבורי לפעילות ספורטיבית ופעילויות פנאי. במהלך היום ושעות הפעילות ישויד מגרש הספורט לבית הספר הצמוד, לאחר שעות הלימודים יהיה פתוח לקהל הרחב. 2. מסלול הריצה יוצג בתכנית בינוי ופיתוח של תא שטח 402, או יבוטל, או יועבר למקום חלופי ברחבי העיר, בתיאום עם הרשות המקומית. עד לפינוי שטח הספורט מהשצ"פ בתאי שטח 673,674,675, ישמר מעבר ברוחב של 10 מ' לפחות בין שטח המסלול, לבין הבינוי בתאי השטח הגובלים 105,106, כמפורט בסעיף 1.2.6.ג.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>השטח המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות נוספות/ב" בתא שטח 403 יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>שימושים</p> <p>1. שצ"פ לינארי בתאי שטח 670B,670C,671,672E,672F,673,674 :</p>	<p>4.3.1</p>



<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> <p>א. אזורי שהיה, משחק ומפגש ב. חניה בתת הקרקע ברישום תלת מימדי, במיקומים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות". ג. גינות ציבוריות</p> <p>2. שצ"פ ציר הליכתיות בתא שטח 675,676 : א. ציר הליכה מזרח-מערב, המתחבר ממזרח למתחם העירייה וממערב למתחם יוספטל לכיוון חוף הים. ב. פינות ישיבה, מתקני ספורט והצללה ג. גינות ציבוריות ד. פארק טראפ ה. מבנה פלנטריום בתא שטח 675.</p> <p>3. מבנה קיוסק ושירותים ציבוריים יותרו בתאי שטח 671,674+670C. 4. מתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. שטח מגרש הספורט הקיים בתאי שטח 673-675, ישמש כקמפוס ציבורי לפעילות ספורטיבית ופעילויות פנאי, עד להסדרה כמפורט בסעיף 4.2.2.ב. במהלך היום ושעות הפעילות ישוך לבית הספר הצמוד, לאחר שעות הלימודים יהיה פתוח לקהל הרחב. 2. תאי השטח 670-674,676 יפותחו כאזורי גינון, מפגש ומשחק מקומיים פנים שכונתיים, בתת הקרקע תרשם חניה ברישום תלת ממדי, כמפורט בחתך בנספח נוף גיליון 3 וכמפורט בסעיף 6.5. 3. תא שטח 675 בחלקו המערבי, כולל את מבנה הפלנטריום. לא יותרו מבני ציבור נוספים בשצ"פים מעבר לאמור. בחלקו המזרחי כולל אתר הנצחה - אנדרטה לנופלים במערכות ישראל. שימור האנדרטה יהיה בהתאם לתכנית השימור העירונית. 4. לא תותר חניה ציבורית על קרקעית. 5. פיתוח מעל גג חניון יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6.3.1.ג.</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח המסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות", תותר הקמת חנייה פרטית בתת הקרקע וחיבורה אל מגרשי המגורים והתעסוקה הסמוכים ובלבד שתאי השטח המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" ומגרשי המגורים והתעסוקה, כלולים במתחם איחוד וחלוקה אחד.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>1. דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיוור המוגן, תשע"ב-2012 והשימושים הדרושים לתפעולו, או דיוור לשכירות ארוכת טווח, או מלונאות. 2. מסחר, מסחר קמעונאי, הסעדה. 3. תעסוקה- משרדים. 4. שטח ציבורי לצרכי דת, תרבות, קהילה וחברה.</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>

4.4	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
א	<p>בינוי</p> <p>1. זכויות הבנייה לשימוש מבנה ציבורי יהיו בקומת הקרקע ובקומה שמעל קומת הקרקע ככל שיידרש.</p> <p>2. שטחי המסחר יוקמו בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב יששכר, משה שרת ולשצ"פ 675 ו 676.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-6.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>4. שימושי מסחר ומשרדים יהיו בכפוף לנקיטת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בהתאם לסעיף 6.12.</p> <p>5. זיקת ההנאה בתא שטח 1051, תחול בשטח המסומן בתשריט וכן בשטח הכולל שבין חזית קומת הקרקע, לבין גבול תא השטח המשיק לחזיתות אלה. שטח זיקת ההנאה יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4.</p> <p>6. גובה קומת תעסוקה לא יפחת מ-3.5 מ'.</p> <p>7. מעל לקומות התעסוקה יוקמו קומות לדיוור המיוחד או דיוור לשכירות ארוכת טווח או מלונאות. מעל לקומה חמישית, יוקמו הקומות בתחום "קו בניין עילי" כמסומן בתשריט.</p> <p>8. מבואות השימושים השונים תהינה נפרדות ותמוקמנה במפלס הכניסה הקובעת. תשמר הפרדה בשטחי השירות בין השימושים השונים, לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות.</p> <p>9. חדר האשפה לדיוור המוגן, יתאפשר הפרדת פסולת בשני פירים: אשפה רטובה ואשפה יבשה. בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ולהנחיות העירוניות התקפות.</p> <p>10. מתקנים טכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.</p> <p>11. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בהתייחס לשימוש במבנה לדיוור מוגן - בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>12. ניתן יהיה להמיר שטחי דיוור מוגן לשטחי דיוור להשכרה לטווח ארוך או לשטח אכסון מלונאי. האכסון המלונאי יהא בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. בהתאם לתמא 12/1 תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בהתייחס לשימוש תיירותי - בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>13. למבנה בתא שטח 1051 יוצא היתר בניה אחד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
4.6.2	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילות ברזל
4.6.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
																מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
4780	(1)	(1)	(1)	(1)	2	22	81	239	65	44824	10644	11950	22230	5322	A	100	מגורים ד'	מגורים ד'
										600		120	480		A	100	מסחר	מגורים ד'
5600	(1)	(1)	(1)	(1)	2	22	81	280	65	54600	13092	14000	27508	6546	C	101C, 101B	מגורים ד'	מגורים ד'
										750		150	600		C	101C, 101B	מסחר	מגורים ד'
										440		88	352		C	101C, 101B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
6680	(1)	(1)	(1)	(1)	2	30	108	334	65	63433	12800	16700	33933	6400	D	102	מגורים ד'	מגורים ד'
										750		150	600		D	102	מסחר	מגורים ד'
										720		144	576		D	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3120	(1)	(1)	(1)	(1)	2	20	75	156	65	28496	6162	7800	14534	3081	F	103	מגורים ד'	מגורים ד'
										650		130	520		F	103	מסחר	מגורים ד'
										320		64	256		F	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
8420	(1)	(1)	(1)	(1)	2	24	88	421	65	82960	21294	21050	40616	10647	E	104	מגורים ד'	מגורים ד'
										1600		320	1280		E	104	מסחר	מגורים ד'
										980		196	784		E	104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2840	(1)	(1)	(1)	(1)	2	37	131	142	65	24584	3922	7100	13562	1961	E	105	מגורים ד'	מגורים ד'
2840	(1)	(1)	(1)	(1)	3	37	131	142	65	23928	5424	7100	11404	1808	B	106	מגורים ד'	מגורים ד'
3720	(1)	(1)	(1)	(1)	4	33	118	186	65	38433	11956	9300	17177	2989	G	107	מגורים ד'	מגורים ד'
										240		48	192		G	107	מסחר	מגורים ד'
										265		53	212		G	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	28		70	6964	2628	788	3548	1314	A	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מספר תוכנית- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	28		70	28456	10738	3221	14496	5369	B	401A, 401B, 401C, 401D	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	28		70	124704	47058	14117	63528	23529		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	28		70	39269	15552	3888	19829	7776		403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										1555		389	1166			403	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
					2					1340	1340			670	B	670B	חניון	שטח ציבורי פתוח
						1	4			50		10	40	2169	C	670C, 671	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					2					4338	4338				C	670C, 671	חניון	שטח ציבורי פתוח
					2					2496	2496			1248	E	672E	חניון	שטח ציבורי פתוח
					2					1978	1978			989	F	672F	חניון	שטח ציבורי פתוח
					2					4670	4670			2335	E	673	חניון	שטח ציבורי פתוח
						1	4			50		10	40	2154	B	674	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					2					4308	4308				B	674	חניון	שטח ציבורי פתוח
						2	12			400		80	320	13985		675	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
					2					1076	1076			B	676	חניון	שטח ציבורי פתוח	
4000	(1)	(1)	(1)	(1)	4	22	107	200	75	21212	10812	2400	8000	2703	B	1051	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	
						4	26			6800		2040	4760		B	1051	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
										470		95	375		B	1051	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
										160		30	130		B	1051	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. 30% מיחידות הדיוור תהינה דירות קטנות (570 יח"ד) : 25% דירות קטנות (475 יח"ד) ו-5% קטנות מאוד (95 יח"ד). ל-25% יח"ד גדולות, ניתן יהיה להוסיף דירות (475 יח"ד)

ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ג. תוספת קומות וזכויות למרתפים באישור ועדה מקומית לא תהווה שינוי לתכנית זו.

ד. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי עבור כל יח"ד.

ה. שטחי קולונדה יהיו בנוסף לשטחים המפורטים.

ו. שטחי המסחר המפורטים בטבלה לעיל, כוללים את שטחי הגלריה שבקומת הקרקע המסחרית.

ז. בייעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.

ח. במקבצי תאי השטח הבאים, יותר ניוו שטחים תת קרקעיים בין תאי השטח : 100 ו-400. בין 401A-D לבין 670B-C. בין 101C לבין 671. בין 104 לבין 672E. בין 103 לבין 672F. בין 105 ל 673. בין 106

ל 674. בין 1051 לבין 676. ניוו שטחים כאמור, לא ייחשב שינוי לתכנית זו.

ט. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'

י.בכל היעודים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין לפי לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תכנית בינוי ופיתוח:

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 או מפורט יותר לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה.

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים,

חתיכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, התייחסות לאזורים שסומנו

בזיקת הנאה, התייחסות לחזית המסחרית ולקולונדה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול

ואוורור, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה.

ב. פירוט תמהיל יח"ד.

ג. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.

ה. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.

ו. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשצ"פ.

ז. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.

ח. המחשת הרצף העיצובי ברחוב צה"ל והממשק עם השטחים הפתוחים החוצים אותו.

ט. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של גינות משותפות, מיקום אזורי שירות ותשתיות,

כניסה לחניונים תת קרקעיים.

י. חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו) וגישת רכב לפינוי

אשפה.

יא. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות, התייחסות לעיצוב חזית חמישית.

יב. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.

יג. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

יד. גדרות, גובהן ומאפייניהן העיצוביים.

טו. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות

להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה.

טז. במבני ציבור- הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.

הצגת שטחי הספורט והתייחסות למסלול הריצה כמפורט בסעיף 2.4.2.ב.

יז. פיתוח שטח - פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח,

החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

יח. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.

יט. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדו'.

כ. תכנון מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל

כא. שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.

כב. ניהול מי נגר וניקוז בהתאם לנספח הניקוז של תכנית זו.

כג. תכנון שלביות ביצוע לתשתיות מים, ביוב וניקוז בכלל התכנית.

כד. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - 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 היחידה הסביבתית.

2. תנאים:



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>א. תנאי בהליך רישוי להקמת מבני ציבור, יהיה תיאום מבני הציבור עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי בהליך רישוי בתכנית יהיה הצגת היתכנות להרחבת בית הספר ושטח הספורט בתא שטח 402, ל-60 כיתות וקבלת אישור משרד החינוך. לפי סעיף 2.2.4.2.</p> <p>ג. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח 105-106, יהיה הסדרת מגרשי הספורט בתחום תאי שטח 402, כמפורט בסעיף 2.2.4.2.</p> <p>ד. תנאי בהליך רישוי יהיה כי לפחות 30% ממספר יחידות הדיור, בכל מתחם איחוד וחלוקה, יהיו יחידות דיור קטנות. בהתאם למפורט בהערה א' לטבלה 5.</p> <p>ה. יותר ניוד של יחידות דיור קטנות ממגרש אחד לאחר בתוך מתחם איחוד וחלוקה, בתנאי נסך יחידות הדיור הקטנות הנדרש לא ישתנה.</p> <p>ו. תנאי בהליך רישוי 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>ז. תנאי בהליך רישוי יהיה תכנון מפורט לביצוע תשתיות מים, ביוב וניקוז לכל שטח התכנית, אשר יאושרו ע"י מהנדס תאגיד המים והביוב, וכן תנאי בהליך רישוי יהיה ביצוע וסלילת הדרכים, לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. תנאי בהליך רישוי לייעודי קרקע הכוללים שימושים משולבים, יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכה"ס. בשלב ההיתר יוצג פתרון למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.</p> <p>ט. תנאי בהליך רישוי יהיה הבטחת מינוי חברת ניהול והקמת "קרן תחזוקה", כנדרש בפרויקטים של פינוי בינוי ובהתאם להוראות החוק, כולל תחזוקת השטחים המשותפים שבין המבנים מעל גגות החניונים, שיפותחו לשימוש דיירי המתחם.</p> <p>י. תנאי בהליך רישוי יהיה בחינת מיקרו אקלים ומודל רוחות ושמש, בהתחשב בבינוי המתוכנן בסביבת התכנית, מחוץ לקו הכחול.</p> <p>יא. תנאי בהליך רישוי למגרשים הגובלים בדרך מס' 1 (בין רח' בן צבי לרח' יששכר) יהיה ביצוע הדרך האמורה.</p> <p>יב. תנאי בהליך רישוי לתא שטח 1051, יהיה ביצוע חיבור רח' יששכר עם רח' משה שרת ע"י מעגל תנועה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36









תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס הרחוב, למעט בחזיתות מסחריות, ויימדד ממרכזה של פאת המגרש המשיקה לרחוב.</p> <p>2. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים.</p> <p>3. בדופן הפונה לרחוב צה"ל תחויב היצמדות לקו בנין קדמי בשיעור שלא יפחת מ- 70%.</p> <p>4. לאורך רח' צה"ל יאסרו שימושים המצריכים גידור ולא יותרו הצבת ארונות ונישות למערכות בתחום הקולונדה והמדרכה.</p> <p>5. תחויב בניית חזית מסחרית, המשכית ככל הניתן, במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית. כמו כן, לפחות 70% מהחזית המסחרית תהיה שקופה.</p> <p>6. תכסית קומת המגורים העליונה תהיה עד 80% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>7. הגדרות יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש ולחלופין.</p> <p>8. יותר קו בניין 0 למרתפים.</p> <p>9. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם.</p> <p>10. יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.</p>	

	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>11. מתחת למפלס הקרקע יותרו שימושי חניה, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.</p> <p>12. קומת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>13. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול המבטיחה צמיחת עצים בוגרים. עבור נטיעות עצים תעשה הגבהה מקומית ליצירת בית גידול בעומק של 1.5 מ' כולל הגנה על איטום והגנה מפני שורשים.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.3 פיתוח ונוף</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות ישולבו בהתאם למסמך מדיניות - המדריך הארצי לצל עצים במרחב הבנוי 2020 של מנהל התכנון:</p> <p>ב. במגרשי החניה הפתוחים וברחבות הציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים בוגרים.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ', בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים, המותאמים לקיום גינון בתחזוקה אינטנסיבית מעל בינוי בתת הקרקע. נפח מינימלי אפקטיבי של 7-12 מ"ק לעץ בהתאם לגודלו. תחזוקת בתי גידול במצעים מנותקים תהיה אינטנסיבית, כולל השקיה ודישון.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר, יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייבת בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצוף קשית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" והשטחים המצויינים בסעיפים 4.4.1.2 א. ס"ק 7, 4.4.2.2 ג., 4.4.2 א. ס"ק 5, מיועדים לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בדבר זכות מעבר לציבור בספרי המקרקעין.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.5 הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>עבור השטח המסומן בתשריט כשטח עם "הנחיות מיוחדות" בייעוד שצ"פ והמצוין בסעיף 4.3.2 ב. תרשם בעלות תלת מימדית:</p> <p>תבוצע חלוקה למגרשים תלת מימדיים בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין (חלקה תלת מימדית), כך שהשטח המסומן ירשם בתת הקרקע כחלקה ו/או חלקות נפרדות מהשטח העל קרקעי, וישמש כחנייה פרטית עבור מגרשי המגורים והתעסוקה הסמוכים, הכלולים במתחם איחוד וחלוקה אחד.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חניה</p> <p>1. תקן החניה למגרשי המגורים: יח"ד רגילות 1: 1, יח"ד קטנות 1: 0.75, יח"ד קטנות מאוד 0: 1. תקן חניה עבור שאר השימושים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. כ-95% מהחניות למגורים ותעסוקה תהיינה בתת הקרקע.</p>	<p>6.6</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>חניה</p>	<p>6.6</p>
	<p>3. חניה תפעולית עבור שטחי המסחר תהיה בתחום המגרש. לא תאושר כניסה משדי צה"ל לחניה תפעולית.</p> <p>4. לא תתאפשר גישת רכב למגרשים ישירות משדי צה"ל ומרחי שרת.</p> <p>5. בתכנון חניונים למגורים, מסחר ותעסוקה ישולבו הכנות של כ-30% חניות עם עמדות לטעינת רכב חשמלי מסה"כ החניות בחניון.</p> <p>6. היתר הבניה לחניון יתואם עם איגוד ערים לאיכה"ס לעניין פליטות ואיכות אוויר.</p> <p>7. לתכנית בינוי ופיתוח, יצורף נספח תנועה וחניה אשר יציג את השיודך ושלבויות הביצוע של החניונים התת קרקעיים, של כל ייעודי הקרקע כנדרש על פי תקן חניה.</p> <p>8. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים שיבטיחו את עמידותו וחוזקו, בהתחשב בביצוע השצ"פ ושטחי הציבור שמעליו.</p> <p>9. שינוי למיקום הרמפות לחניונים מהמסומן בנספח הבינוי והתנועה, לא יהווה סטיה לתכנית זו ובתנאי שלא תתאפשר כניסה משדי צה"ל ורחי שרת.</p>	
	<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, שאינן בתחום איחוד וחלוקה, יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 לחוק התכנון ובניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל עפ"י חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו ע"י רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
	<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת בנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. שטחים המיועדים לצרכי ציבור המשולבים בייעודי מגורים ד' ודיור מיוחד מסחר ותעסוקה, הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	
	<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
	<p>1. חדרי השנאה:</p> <p>א. בייעוד מגורים ותעסוקה חדרי השנאה יהיו תת קרקעיים - במרתף.</p> <p>ב. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - חדרי השנאה ישולבו במבנה. ככל שלא ניתן לשלבם במבנה, תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי.</p> <p>ג. בייעוד שצ"פ - יותרו חדרי השנאה בתת הקרקע, בשטחים שמותרת בהם חניה תת קרקעית בלבד.</p> <p>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 הפרויקט.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה לתחנות טרפו תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה, לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תכנון מערכות ניהול נגר וניקוז בתחום התכנית, יהיו בהתאם להנחיות עדכניות של מנהל התכנון, על פי מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר עילי שהוכן לתכנית.</p> <p>2. תכנון מערך ניהול מי הנגר בתחום התכנית יכלול פתרונות חלחול ויסות והחדרה ויבטיח כי שטחים אטומים, יופנו אל אזורי הויסות והחלחול.</p> <p>3. חלוקת נפחי אגירה ושטחי החלחול והויסות תהיה בהתאם למפורט בנספח ניהול מי נגר.</p> <p>4. תכנית העיצוב והפיתוח שהינה תנאי להיתר, תוכל לנייד נפחי חלחול, ויסות והחדרה, בתנאי שישומר הנפח הכולל. התכנית תבטיח כי כל השטחים האטומים ינוקזו לשטחי אגירה וחלחול בנוסף, תבחן התכנית אמצעים לאיגום זמני בשטחים הציבוריים, את אופן החיבור למערכת הניקוז ותגבש הנחיות לבינוי ופיתוח.</p> <p>5. פתרונות לניהול מי נגר יכללו:</p> <p>א. "גגות סופגים" לצורך השהיית הנגר בגגות, כך שבכ 50%- משטח כולל של כל גג ייושם פרט הכולל "מצע מעכב" כגון טוף וכד'.</p> <p>ב. מערכת איסוף והחדרה של מי גגות, שתכלול את כל האלמנטים הנדרשים: צנרת איסוף, שוחת שיקוע ושוחת החדרה עם אלמנט סינון.</p> <p>ג. רצועות גינון לאורך המדרכות המתוכננות, לטובת הקטנת אטימות המדרכות.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.11</p>
<p>1. יוקם מרכז איסוף פסולת, במתחם סגור או פתוח, בו יוצבו מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד. מיקומו של המרכז יהיה לפי המסומן בנספח הבינוי או כפי שייקבע בתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תאי שטח הכוללים עירוב שימושים, יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים.</p> <p>השימושים המסחריים יאושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה. חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור.</p> <p>2. אוורור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p>	
<p>תוכנית הסדרת שטח</p>	<p>6.13</p>
<p>שטח התארגנות:</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצורכי התארגנות והקמה בכל תחום התכנית בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו.</p> <p>3. כל שימושי ההתארגנות יהיה אך ורק בתחום השטח המגודר.</p> <p>4. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	

<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p>	
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p>	<p style="text-align: center;">6.15</p>
<p>1. הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט, הבניין / הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט, מיועדת/ מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה, יהיה הריסת המבנה הקיים.</p> <p>3. בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, במבנים המיועדים להריסה, יותר המשך שימוש לפי כל דין.</p>	
<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p style="text-align: center;">6.16</p>
<p>1. חריגה או שינוי מגובה הבניה המותר בתכנית זו, כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. בשלב המידה הנדרש להיתר, יש להפנות את המתכנן אל רת"א לצורך קבלת הנחיות לעמידה בדרישות לסימון לילה הנדרשות לבטיחות הטיסה, בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>3. 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 ישראלי מס' 5139.</p> <p>4. תנאי למתן אישור אכלוס למבנים, הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א, חתום ע"י מודד מוסמך, המאשר את גובה המבנים הסופי.</p> <p>5. תרשים העדות יועבר אל רת"א עשרה ימי עבודה טרם אכלוס המבנים, בהתאם להנחיות המופיעות באתר רת"א למועד העברת התרשים.</p> <p>6. 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>7. תצהיר המהנדס יועבר אל רת"א מיד עם הפעלת תאורת האזהרה ולא יאוחר מיום אכלוס המבנים, בהתאם להנחיות המופיעות באתר רת"א למועד העברת התרשים.</p>	
<p style="text-align: center;">קולטי שמש על הגג</p>	<p style="text-align: center;">6.17</p>
<p>2. ניתן לשלב מערכות פוטו וולטאיות כחלק ממערכות לייצור אנרגיה מתחדשת.</p>	
<p style="text-align: center;">קווי תשתית</p>	<p style="text-align: center;">6.18</p>
<p>1. חלוקת גז טבעי: תנאי מתן להיתר בנייה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם. היתר זה ידרוש התייחסות איגוד ערים להגנ"ס.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו בתחום רצועות הדרכים. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור אלא, במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	

6.18	קווי תשתית
ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר הקמת מתחמי איחוד וחלוקה באופן עצמאי ובלתי תלוי. עם זאת, הקמת מעל 70% מהמגורים בשטח התוכנית כולה מותנה בהקמת בית ספר חדש בתא שטח 401. שטחי הציבור הפתוחים והמבונים יפותחו ביחס להתקדמות בניית המתחם.
2	ביצוע תשתיות בתחום המגרשים	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה תכנון מפורט לביצוע תשתיות מים, ביוב וניקוז לכל שטח התכנית, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר ומהנדס התאגיד.
3	ביצוע תשתית ביוב	מעבר ל-400 יח"ד, בשלב הרישוי, יש לקבל התייחסות משרד הבריאות ביחס להתקדמות ביצוע תשתית הביוב - ביצוע מעקף קו הסניקה מתחנת תמר ישירות אל קו הסניקה מתחנת ספיר.
4	תשתית תחבורתית שלב א': 40% מימוש - עד להפעלת מטרונית ברח' צה"ל	מימוש 2,288 יח"ד במצטבר מהתכנית ומפרויקטים גובלים (מתחם אג"ש - 352-0559856, מתחם צבע קבע - 352-0790477, מתחם העירייה - 352-0743757, מתחם יוספטל - תמ"ל 2039).
5	תשתית תחבורתית שלב ב': ביצוע בדיקה תחבורתית לאחר 40% מימוש	לאחר מימוש כמפורט בשלב א', תבוצע בדיקה תחבורתית חדשה, הכוללת: ספירות תנועה, בדיקה הרגלי נסיעה ותחזית למימוש עתידי. מסקנות הבדיקה החדשה והמלצותיה (במקביל לאישור הבדיקה על ידי משרד התחבורה) יקבעו את המשך המימוש.
6	תשתית תחבורתית שלב ג': מימוש בהתאם לבדיקה תחבורתית - הפעלת מטרונית ברח' צה"ל	לאחר ביצוע בדיקה תחבורתית חדשה כמפורט בשלב ב', יקבע המשך מימוש יח"ד בתכנית ובפרויקטים הגובלים בהתאם להמלצות הבדיקה ולהפעלת המטרונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7.2 מימוש התכנית

מימוש מלא או בשלבים יהיה תוך 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36