

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-1013440

שינויים בתמ"ל 1024 קריית אתא

חיפה

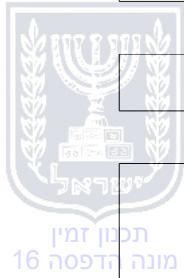
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005176922/310>

דברי הסבר לתכנית

בתמ"ל 1024 שאושרה בשנת 2018 הופיע תכנון כולל עבור המתחם הדרומי של העיר קריית אתא. תכנית זו הינה תכנית בסמכות מקומית המציעה ניווד זכויות בניה והצרכת שטחים בין כמה מגרשים בגבולות התמ"ל. התכנית כוללת 771 יח"ד, 300 יחידות דיור מיוחד ו-109,650 מ"ר עיקרי של מסחר ותעסוקה. תכנית זו עוסקת בנושאים הבאים:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים וניוד זכויות בניה לאורך השדרה הראשית (דרך 1), לרבות מגרשי הדיור המיוחד והכיכר העירונית, לצורך קבלת מופע רחוב אחיד ותכנון מיטבי.
 2. העברת שטחים וזכויות בניה בין מגרשי ציבור, שצ"פ, שביל ושטחים פתוחים לצורך שיפור מערך שטחי הציבור בשכונה.
 3. הצרכת שטחים בין מגורים א, מגורים ג, פארק/גן ציבורי, שביל ודרך לצורך הרחבת דרך 2 והוספת שביל אופניים.
 4. הוספת הוראות בינוי, לרבות הנחיות לתכנון סטיו (קולונדה) לאורך החזית המסחרית בדרך 1.
 5. שינוי גבהי המבנים ומספר הקומות המותר.
 6. הוספת שטחי שירות עבור חניון תת-קרקעי.
 7. מתן אפשרות להוספת עד 20% יח"ד למגרשים ביעוד מגורים ג ודיור מיוחד.
- ניוד השטחים המוצע הוא ללא שינוי סך השטחים המותרים לבניה בכל שימוש וכך שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ 50%.
- האיחוד והחלוקה המוצעים הם של מגרשים מאותו היעוד ללא שינוי סך השטחים בכל יעוד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים בתמ"ל 1024 קריית אתא
-----	---------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית 305-1013440

שטח התכנית	316.257 דונם
------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קריית אתא

קואורדינאטה X 212200

קואורדינאטה Y 745550

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לשכ' גבעת טל, מדרום לשכ' הרקפות במתחם הדרומי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית אתא - חלק מתחום הרשות: קריית אתא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10258	מוסדר	חלק		107
10509	מוסדר	חלק		41, 125-126
10514	מוסדר	חלק		3-4, 6-11, 13, 17-18, 20-21, 37, 54-55
11025	מוסדר	חלק		67, 105
12418	מוסדר	חלק		34
12419	מוסדר	חלק		122-123
12420	מוסדר	חלק		83-84

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
<u>תמל/ 1024</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1024 ממשיכות לחול.	7821	8290		31/05/2018
<u>2 /47 /9</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /47 /9 ממשיכות לחול.	0			27/01/1977



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				טל דויטש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		טל דויטש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	4	26/02/2024	אנדריא אילי	11: 51 06/03/2024	טבלת הקצאות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	16/08/2023	אנדריא אילי	14: 05 06/03/2024	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	18/02/2024	טל דויטש	11: 53 06/03/2024	תכנית בינוי וחתכים- מגורים	לא
בינוי	רקע	1: 50	1	18/04/2023	טל דויטש	11: 20 17/08/2023	פירוט קולונדה	לא
בינוי	רקע	1: 2500	1	19/02/2024	דן שומני	11: 55 06/03/2024	תכנית בינוי וחתכים- מבני ציבור	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	19/02/2024	אמיר בלום	11: 56 06/03/2024	נספח נופי	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	22/02/2024	דן גרונר	11: 57 06/03/2024	נספח תנועה	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

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		עירית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478478	04-8450483	

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית קרית אתא	קרית אתא	ככר העיריה	7	04-8478478	04-8450483	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טל דויטש		אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
מודד	מודד	אנדריא אילי	1085	שבח הנדסה 1999 בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין	132	073-7977800	073-7977810	headoffice@shv-eng.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	דן גרונר		גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111		Dan@grdel.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דן שומני	30141	לויטון שומני ארכיטקטים בע"מ	חיפה	שד מוריה	93	04-8266001		ls@leviton-shumny.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

ניוד זכויות בניה והצרחת שטחים בין מגרשים בתחום תמ"ל 1024 לצורך קבלת מופע רחוב אחיד, שיפור מערך שטחי הציבור בשכונה ותכנון מיטבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ומס' יח"ד של מגורים, מסחר ותעסוקה ודיור מיוחד בין מגרשים ללא שינוי סך השטחים המותרים לבניה בכל שימוש וכך שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ 50% לפי סעיף 62א(א)(6)
2. שינוי גבולות מגרשים ללא שינוי סך השטחים בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)(1)
3. איחוד וחלוקה של מגרשים מאותו היעוד ללא שינוי סך השטחים בכל יעוד לפי סעיף 62א(א)(1)
4. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי לרבות שינוי קווי בנין, מספר קומות, גובה מבנים מרבי והנחיות לתכנון הסטיו (קולונדה) לפי סעיפים 62א(א)(4), 62א(א)(4א), 62א(א)(5) .
5. הוספת שטחי שירות עבור חניון תת-קרקעי לפי סעיף 62א(א)(15)
6. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום הסטיו (קולונדה) לפי סעיף 62א(א)(19)
7. הגדלת מס' יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)(8)

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	121 - 110 ,101
מגורים ג'	195 ,184 ,183 ,179 ,175 ,165 ,162
דיור מיוחד	185 ,166
מבנים ומוסדות ציבור	430 ,415 ,412 ,402
שטחים פתוחים	609
שטח ציבורי פתוח	652 - 650 ,640 ,624
פארק / גן ציבורי	630 ,608 ,607 ,605
ככר עירונית	1682 - 1680 ,1642
דרך מאושרת	722
דרך מוצעת	99
שביל	643 ,636
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	404

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	607 ,605
דרך / מסילה לביטול	שביל	636
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	185 ,166
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	1680 ,1642
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	183 ,179
חזית מסחרית	דיור מיוחד	185 ,166
חזית מסחרית	ככר עירונית	1682 - 1680 ,1642
חזית מסחרית	מגורים ג'	183 ,179
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	185 ,166
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	722
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	99
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	1682 - 1680 ,1642
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	430 ,415 ,412 ,402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	121 - 110 ,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	195 ,184 ,183 ,179 ,175 ,165 ,162
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	630 ,608 ,607 ,605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	643 ,636
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	652 - 650 ,640 ,624
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	609
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	404

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	12,430	5.02
דרך	4,067	1.64
כיכר עירונית	6,368	2.57
מבנים ומוסדות ציבור	48,657	19.65
מגורים א'	8,927	3.61
מגורים ג'	70,255	28.37
פארק / גן ציבורי	48,921	19.76
שביל	720	0.29
שטח ציבורי פתוח	14,749	5.96
שטחים פתוחים	14,284	5.77
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18,263	7.38
סה"כ	247,641	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	12,429.65	5.02
דרך מאושרת	2,038.93	0.82
דרך מוצעת	2,029.53	0.82
ככר עירונית	6,368.6	2.57
מבנים ומוסדות ציבור	48,679.56	19.66
מגורים א'	8,927.95	3.61
מגורים ג'	70,255.33	28.37
פארק / גן ציבורי	48,922.91	19.76
שביל	715.52	0.29
שטח ציבורי פתוח	14,726.94	5.95
שטחים פתוחים	14,284.14	5.77
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18,262.68	7.37
סה"כ	247,641.73	100

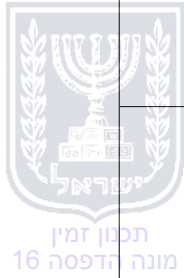
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כמפורט בתמ"ל 1024
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתמ"ל 1024
ב	מרתפים כמפורט בתמ"ל 1024
ג	חניה כמפורט בתמ"ל 1024

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" ג. מעונות יום וגני ילדים ד. משרדים בהיקף של עד 30 מ"ר כחלק מדירת המגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מגורים ג ודior מיוחד לאורך השדרה הראשית- - בתאי השטח שבהם מסומנת חזית מסחרית תחויב הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. חדר האשפה למסחר יופרד מחדר האשפה של דיירי הבניין. - בתאי שטח שבהם מסומנת חזית מסחרית לא יותרו דירות גן. בתאי שטח 184, 175, 184 יותרו דירות גן בעורף המגרש בלבד ולא תותר הפניה של דירות גן לדרך 1. - בכל תא שטח יתוכנן מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר. 2. לפחות 12% מכלל יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות. 3. כניסה למבני המגורים תהיה מחזית הרחוב. 4. במגרשים המיועדים למגורים עם חזית מסחרית חלה חובה ליצור חזית רציפה ומחייבת על ידי בינוי רציף וצמוד לקו בניין ב 60% לפחות מאורך החזית המסומנת. ההמשכיות והרציפות תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. 5. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 6. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף. 7. לבניינים שסביב הכיכר תוכנן תכנית עיצוב אשר תאושר ע"י הועדה המקומית להבטחת האחידות והרציפות האדריכלית של הבניינים והכיכר. 8. שילוב מעונות יום וגני ילדים ע"פ הנחיות הועדה המקומית.
ב	מרתפים



מגורים ג'	4.2
1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים. 3. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.8- מטר מעל פני הקרקע הסופיים (ע"פ תכנית פיתוח והבינוי שתוגש לאישור מהנדס העיר). 4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.	
חניה 1. היקף החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. מקומות החניה לבניי המגורים יהיו בתחום המגרש ולפחות 50% מהחניות יבנו בתת קרקע.	ג
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית : א. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע וכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים. ב. תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור פריקה וטעינה. ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.	ד
זיקת הנאה בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה, יובטח מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב מינימלי של 4 מטר לאורך החזיתות המסחריות בשטח המסומן בזיקת הנאה, יוקמו קולונדות להצללה.	ה
אדריכלות לאורך החזיתות המסחריות יתוכנן סטיו (קולונדה) בהתאם למפורט בסעיף 6.13	ו
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
א. תא שטח 415 ישמש לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני דת, ספורט, תרבות קהילה ופנאי כשימוש משני . ב. בתאי השטח האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, בריאות וכיו"ב. ג. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. ד. חניה ציבורית. ה. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח 1. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים / ילדים, יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל. 2. תכנון מבני החינוך יאפשר שימוש במגרשי הספורט שלא בשעות פעילות בתי הספר.	א



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ב	חניה 1. חניית רכב תהיה תחום שטח המגרש וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 2. מגרשי חניה עיליים ישולבו בצמחייה ועצים.
ג	עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר: חזיתות המבנים יחופו חומרים קשיחים באישור מהנדס העיר. 2. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה העת.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	כמפורט בתמ"ל 1024
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתמ"ל 1024
4.5	פארק / גן ציבורי
4.5.1	שימושים
	כמפורט בתמ"ל 1024
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתמ"ל 1024
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	א. בכל אחד מתאי השטח יתאפשרו השימושים הבאים: חינוך, מבני דת, ספורט, תרבות קהילה ופנאי, מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, בריאות וכיו"ב. ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים. ג. חניה ציבורית. ד. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ביצוע הפיתוח של המבנים הציבוריים והשטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כמפורט בתמ"ל 1024
4.7.2	הוראות

4.7	דרך מוצעת
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתמ"ל 1024
4.8	דיוור מיוחד
4.8.1	שימושים
	1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012 2. שימושים נלווים לטובת דיירי הדיוור המוגן כגון: מסעדה, מועדון, ספריה, בית כנסת, חדרי חוגים ופעילות, חדר ישיבות ומשרדי הנהלה וכיו"ב. 3. תחויב הקמת קומה מסחרית בקומת הקרקע עם חזית מסחרית בהתאם לסימון בנספח הבינוי המנחה. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת מס מבנים במגרש בהתאם לנספח הבינוי המנחה, או בנין אחד הכולל מס' אגפים. ב. גודל דירה, שטח עיקרי, לא יעלה על 80 מ"ר. ג. לבניין תוכן תכנית עיצוב אשר תאושר ע"י הועדה המקומית להבטחת האחידות והרציפות האדריכלית של הבניין והכיכר הסמוכה.
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה ביעוד דיוור מיוחד עם חזית מסחרית: א. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הקרקע לכניסות למבני המגורים ו/או השימושים הציבוריים. ב. תהיה כניסה נפרדת לאזור המסחר ואזור המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור הפריקה והטעינה. ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
ג	אדריכלות לאורך החזיתות המסחריות יתוכנן סטיו (קולונדה) בהתאם למפורט בסעיף 6.13
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	כמפורט בתמ"ל 1024
4.9.2	הוראות
א	פיתוח ונוף כמפורט בתמ"ל 1024
4.10	ככר עירונית
4.10.1	שימושים
	א. אזורי ישיבה חיצוני לבתי הקפה ומסעדות. ב. שבילים ושדרות להולכי רגל.



4.10	ככר עירונית
	ג. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ד. נטיעות, גינון. ה. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.
4.10.2	הוראות
א	חניה תתאפשר חניה בהיקף של עד 5% משטח היעוד.
ב	פיתוח ונוף א. הכיכר תשמש כרחבת כניסה למבנים ולחזית המסחרית, וכן תאפשר פעילות של שהייה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן. ב. תאי השטח 1642, 1680, 1681 ו-1682 המיועדים לכיכר עירונית יתוכננו עם תאי השטח הגובלים לשטחים אלו 179, 183, 166 ו-185 בהתאמה ויאפשרו אזורי ישיבה עבור החזית המסחרית הגובלת בהם ג. לבניינים שסביב הכיכר ולכיכר עצמה תוכן תכנית עיצוב אשר תאושר ע"י הועדה המקומית להבטחת האחידות והרציפות האדריכלית של הבניינים והכיכר.



4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	כמפורט בתמ"ל 1024
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתמ"ל 1024



4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
דיוור מיוחד	מגורים	166	6260	12000	4500		14990	31490	503	150 (1)	57	16	5	4	4	אחורי
דיוור מיוחד	מסחר	166	6260	4000	1000		5990	10990	176		15	2	2	4	4	
דיוור מיוחד	מגורים	185	6170	12000	4500		14790	31290	507	150 (1)	57	16	5	4	4	
דיוור מיוחד	מסחר	185	6170	4000	1000		5790	10790	175		15	2	2	4	4	
מגורים ג'		162	10209	12960	3240		23720	39920	391	108 (1)	32	8	4	4	4	
מגורים ג'		165	3770	4800	1200		8780	14780	392	40	32	8	4	4	4	
מגורים ג'		175	6549	14880	3720		20510	39110	597	124 (1)	64	18	6	4	4	
מגורים ג'		184	7274	14880	3720		21760	40360	555	124 (1)	64	18	6	4	4	
מגורים ג'		195	15508	20520	5130		38090	63740	411	171 (1)	38	10	4	4	4	
מגורים ג'	מגורים	179	13472	28680	7170		34820	70670	525	239 (1)	64	18	6	4	4	
מגורים ג'	מסחר	179	13472	1000	250		5230	6480	48		8	1	1	4	4	
מגורים ג'	מגורים	183	13172	28680	7170		34410	70260	533	239 (1)	64	18	6	4	4	
מגורים ג'	מסחר	183	13172	1000	250		5090	6340	48		8	1	1	4	4	
מגורים א'		101	995	500	(3) 200	160	32	892	90	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		110	893	500	(3) 200	160	32	892	100	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		111	625	500	(3) 200	160	32	892	143	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		112	628	500	(3) 200	160	32	892	142	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		113	630	500	(3) 200	160	32	892	142	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		114	633	500	(3) 200	160	32	892	141	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		115	635	500	(3) 200	160	32	892	140	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		116	640	500	(3) 200	160	32	892	139	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		117	643	500	(3) 200	160	32	892	139	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		118	647	500	(3) 200	160	32	892	138	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		119	650	500	(3) 200	160	32	892	137	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		120	653	500	(3) 200	160	32	892	137	2	15	4	1	4	4	
מגורים א'		121	656	500	(3) 200	160	32	892	136	2	15	4	1	4	4	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
אחורי	4	4	4	3	6	30		50	520	95000	55000		10000	30000	18263	404		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3	6	30		50	425	87000	50000		9500	27500	20465	402		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3	6	30		50	456	11200	6000		1300	3900	2455	412		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3	6	30		50	440	103330	55000		11830	36500	23490	415		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3	6	30		50	445	10000	6000		1000	3000	2247	430		מבנים ומוסדות ציבור
														(4)	4358	624		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	166	מגורים	דיור מיוחד
(2) 5	166	מסחר	דיור מיוחד
5	185	מגורים	דיור מיוחד
(2) 5	185	מסחר	דיור מיוחד
4	162		מגורים ג'
4	165		מגורים ג'
5	175		מגורים ג'
5	184		מגורים ג'
4	195		מגורים ג'
5	179	מגורים	מגורים ג'
(2) 5	179	מסחר	מגורים ג'
5	183	מגורים	מגורים ג'
(2) 5	183	מסחר	מגורים ג'
4	101		מגורים א'
4	110		מגורים א'
4	111		מגורים א'
4	112		מגורים א'
4	113		מגורים א'
4	114		מגורים א'
4	115		מגורים א'
4	116		מגורים א'
4	117		מגורים א'
4	118		מגורים א'
4	119		מגורים א'
4	120		מגורים א'
4	121		מגורים א'
4	404		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	402		מבנים ומוסדות ציבור
4	412		מבנים ומוסדות ציבור
4	415		מבנים ומוסדות ציבור
4	430		מבנים ומוסדות ציבור
	624		שטח ציבורי פתוח

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. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 20 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה, בהתאם לתכנית הבינוי עפ"י סעיף 6.3.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ג. שטחי החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה ויפורטו בנספח התנועה.
- ד. גודל יח"ד לא יפחת מ 100- מ"ר כולל ממ"ד, למעט יחידות דיור קטנות.
- ה. ביעודים: שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10.
- ו. ניתן להוסיף במגרשים בשימוש: מבנים ומוסדות ציבור ולמגרשים בשימוש: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, עד 10% שטחים סחירים מסה"כ השטחים לבניה.
- ז. השטח המדויק (הסופי) של המגרשים ייקבע בעת עריכת תשריט לצרכי רישום, לאחר אישור תכנית זו.
- ח. קווי הבניין מסומנים בתשריט. בכל מקרה של סתירה בין הטבלה לסימון קווי הבניין - יקבע הסימון בתשריט.
- ט. קווי בנין תת"ק יהיו 2 מ' בכל היקף המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר תוספת של עד 20% יח"ד ללא שינוי בשטחי הבניה בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- (2) תותר בליטה של הקולונדה לרבות העמודים מחוץ לקו הבנין ועד לגבול המגרש.
- (3) שטחי שירות ליחידת קרקע: מרחב מוגן - 13 מ"ר. מחסן - 9 מ"ר.
- (4) עד 30 מ"ר עבור מחסן עיריה ועד 100 מ"ר עבור הקמת קיוסק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.3	חניה
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.4	עתיקות
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.7	חומרי חפירה ומילוי
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.8	חשמל
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.9	תשתיות
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.10	הפקעות ו/או רישום
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.11	איחוד וחלוקה
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	כמפורט בתמ"ל 1024
6.13	בינוי
	1. עיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית בינוי : (א) מספר המבנים במגרש ומיקומם יהיה לפי נספח הבינוי, סטייה מהוראה זו תהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר. (ב) יינתן דגש מיוחד לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לרחוב. במבנים פינתיים יושם דגש לעיצוב שתי החזיתות הפונות לרחוב. (ג) יינתן דגש מיוחד לעיצוב החזית החמישית (גגות). גג המבנה יהיה שטוח. לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות מעלית, מאגרי מים, מפוחים, מדחסים, מבנים סולריים וכד', יהיו בגובה המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל ויוסתרו על-ידי מעקה הגג ו/או מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה

6.13

בינוי

על השתלבותם בעיצוב המבנה. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה המבנים.

2. דודים וקולטי שמש :

דודים יותקנו במסתורי כביסה ו/או בחלל הדירה ובכל מקרה לא על גגות חשופים של מבנים.

קולטי השמש יוסתרו ע"י קירות/מעקות הגג העליון.

3. לכל מבנה תוגש תכנית מצללות אחידה כולל פרטים ע"י מבקש הבקשה להיתר. פרגולות

יאושרו לכל מבנה בשלמותו.

4. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה- 0.0 של הכביש הקדמי או עד 1.2 מטר

מעל מפלס זה באישור הוועדה המקומית. הכניסה למבני המגורים, הדיור המיוחד ושטחי

הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.

5. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים

ולפעילות המסחר והתעסוקה ויימנעו מטרדים הדדיים.

6. המרחק בין מבנים שגובהם 10 קומות ומעלה לא יפחת מ- 15 מ'.

7. בכל מגרש בו מוצע מסחר בקומת הקרקע ייבנו בנייני המסחר והתעסוקה בחזית הרחוב על קו

הבניין המחייב בצד הרחוב ברציפות שלא תפחת מ- 60% מאורכם. במקומות בהם מסומנת

זיקת הנאה לאורך החזית המסחרית יתוכנן סטיו (קולונדה) ברוחב 4 מ' לפחות. בבנייני הדיור

המיוחד (מגרשים 166, 185) יהיה המפלס האבסולוטי (גובה מוחלט מעל פני הים) של כל קומה

מעל לקומת הכניסה, לרבות גובה מעקה הגג של הקומה המסחרית ושל מבני הדיור המיוחד,

אחיד בכל המבנים במגרש ; גובה קומת הכניסה יהיה 4.5-8 מ' והוא ישתנה בהתאם לגובה

המדרכה לאורך המגרש. סטייה מהוראה זו תהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

8. גובה קומות :

א) גובה קומת מסחר יהיה 4.5-8 מ' ממפלס הכניסה לכל חנות.

ב) מבואה ראשית בבנין ביעוד מגורים ג / דיור מיוחד תהיה בגובה נטו (מרצפה עד תקרה) 4.5 מ' ככונן זמין

מונה הדפסה 16

לפחות.

ב) גובה קומות המגורים / הדיור המיוחד נטו (מרצפה עד תקרה) לא יפחת מ-2.9 מ'.

9. הנחיות עיצוב לסטיו (קולונדה) :

א) בקומות הקרקע, במקומות בהם מסומנת זיקת הנאה לאורך החזית, יתוכנן סטיו (קולונדה).

ב) תותר הבלטה של הקולונדה לרבות העמודים מחוץ לקו הבנין ועד לגבול המגרש.

ג) גובה תחתית תקרת הקולונדה יהיה אחיד לאורך כל מבנה/אגף ויעמוד על 4.5-8 מ' ממפלס

הכניסה לכל חנות.

ד) העמודים בחזית הקולונדה יהיו במקצב אחיד לכל אורך המגרש ובמרחק של 4 מ' לפחות אחד

מהשני.

ה) עיצוב הקולונדה, לרבות השילוט, יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. תכנון של

הקולונדה יובא לאישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי הנדרשת בסעיף 6.1

10. חומרי גמר :

א) חזיתות המבנים יחופו בלוחות בהירים ואחידים מחומר קשיח כדוגמת לוחות אבן נסורה,

לוחות גרניט או פנלים מפח/אלומיניום. יותר שילוב קירות מסך. על אף האמור לעיל, יותר

שילוב לוחות עץ, בטון גלוי ו/או כל חיפוי קשיח אחר בהיקף של עד 30% משטח החזיתות

להדגשת חלקים או אגפים שונים במבנה, באישור מהנדס העיר.

ב) חזיתות קומות המסחר והתעסוקה, לרבות הקולונדה בקומת הכניסה, יחופו בלוחות גדולים,

בהירים ואחידים מחומר קשיח כדוגמת לוחות אבן נסורה, לוחות גרניט או שיש. חזיתות

המסחר הפונות לרחוב יהיו מזוגגות ושקופות בהיקף של 70% לפחות.

ג) חיפוי אבן יהיה באבן אחידה ללא גידים, ויבוצע בנדבכים אופקיים בלבד.

ד) גגות יהיו בגמר ריצוף בהיר, יריעות בטומניות בהירות או חומר דומה. לא יותר גג מזופת

6.13

בינוי

חשוף.

(ה) בקשה להיתר תכלול הדמיה עם פירוט חומרי הגמר והחיפויים, וכן חזיתות מפורטות לרבות גודל נדבכי האבן, גוון ופרט מוגדל. כלל חומרי הגמר בבניין יהיו כפופים לאישור מהנדס העיר.

11. מסתורי כביסה ומערכות:

מסתורי כביסה ומערכות ימוקמו בחזית הצדית או האחורית של המבנים, יהיו חלק מהעיצוב הכולל של הבנה ולא יבלטו מקירות המבנה או מקווי הבניין. פרט של מסתור הכביסה/המערכות יצורף להיתר הבניה.

12. בניה בשלבים:

א. היתר הבניה יכלול תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי.

ב. תנאי לקבלת טופס 4 למבני המגורים ו/או הדיור המיוחד יהיה מיצוי מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי לשימוש מסחר ותעסוקה במגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	ביצוע מגורים	כמפורט בתמ"ל 1024

7.2 מימוש התכנית

כמפורט בתמ"ל 1024