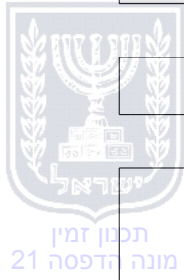


הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0603571

שלב א' - מערב קרית אתא



מחוז **חיפה**
מרחב תכנון מקומי **קרית אתא**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנית מפורטת מס' 305-0603571 משתרעת על שטח של כ- 590 דונם התחום בין רחוב התעלה במזרח, רחוב זבולון בדרום, רחוב ביאליק בצפון ושכונת פרוסטיג במערב. התוכנית המוצעת מהווה את המתחם המזרחי מבין שלושה מתחמים המוגדרים בתוכנית מתאר מקומית כ/450/ב אשר מייעדת את השטח למגורים, מסחר ותעסוקה.

התוכנית כוללת שכונת מגורים חדשה בהיקף של 2,950 יחידות דיור, מרכז מסחרי בהיקף של 9,000 מ"ר כמו גם יעודי מסחר ותעסוקה נוספים לאורך הציר הראשי בהיקף של כ- 3,500 מ"ר, כל זאת בנוסף למבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הכוללים פארק ציבורי כלל עירוני.

יעודי הקרקע למגורים כוללים מגוון טיפוסי מגורים רב משפחתיים בצפיפויות שונות בגבהים שונים של עד 18 קומות.

השכונה החדשה משתלבת במרקם העירוני הקיים, משלימה יעודים כלל עירוניים ויוצרת שלד תכנוני אוטונומי של שכונת מגורים ברת קיימא חדשה ואיכותית הכוללת רצף של שטחים פתוחים, מבני ציבור ומגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שלב א' - מערב קרית אתא

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

305-0603571

מספר התכנית

590 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית אתא
קואורדינאטה X	209250
קואורדינאטה Y	746000

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במערב קרית אתא, תחומה בין רחוב ביאליק בצפון, רחוב התעלה ממזרח, רחוב זבולון מדרום ושכונת פרוסטיג ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
11007	מוסדר	חלק	1-45, 47-50	46
11008	מוסדר	חלק		47-48, 50-51, 55-56, 58, 108, 111
11046	מוסדר	חלק	2	4
11047	מוסדר	חלק	2-17	1
11048	מוסדר	חלק	1, 7-10, 22-33, 45-46	2, 11, 16, 21, 34, 39, 44
11050	מוסדר	חלק	2-51, 54-64, 72-76, 79-98, 100-101, 105-119	1, 77, 99, 102-103
11052	מוסדר	חלק	1-4, 7-11, 13-35, 41-53, 59-71, 77	36, 54, 72-73, 78-79
11540	מוסדר	חלק		153, 155

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



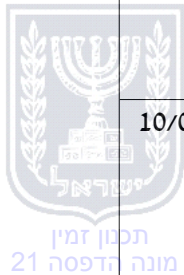
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1980	1	2595	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 150
27/03/2006	2396	5511	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית כ/ 150 ח ממשיכות לחול.	שינוי	כ/ 150 ח
01/12/1998	959	4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 222. הוראות תכנית כ/ 222 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	כ/ 222
01/04/2014	4682	6778	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/ 450 ב. הוראות תכנית כ/ 450 ב תחולנה על תכנית זו אך תשתנינה בהתאמה להוראות תוכנית זו.	כפיפות	כ/ 450 ב
10/08/2011	5977	6278		כפיפות	כ/ 222 ב

הערה לטבלה:

תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כ/490/ב/220 שבתוקף. הוראות תכנית כ/490/ב/220 תחולנה על תכנית זו אך תשתנינה בהתאמה להוראות תוכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק חלפון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		יצחק חלפון			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב קיים. גליון 1 מתוך 2	07/06/2018	יצחק חלפון	21/01/2018	2	1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב קיים. גליון 2 מתוך 2	07/06/2018	יצחק חלפון	21/01/2018	2	1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי- תוכנית 1 מתוך 4 (מחייב לנושא קווי בנין ולמפלס ה-0.00 של הבנין)	13/06/2018	אלן אהרונוף	21/01/2018	4	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית בינוי- תכנית 2 מתוך 4 (מחייב לנושא קווי בנין ולמפלס ה-0.00 של הבנין)	13/06/2018	אלן אהרונוף	21/01/2018	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית בינוי- תכנית 3 מתוך 4 (מחייב לנושא קווי בנין ולמפלס ה-0.00 של הבנין)	13/06/2018	אלן אהרונוף	21/01/2018	3	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית בינוי- תכנית 4 מתוך 4 (מחייב לנושא קווי בנין ולמפלס ה-0.00 של הבנין)	13/06/2018	אלן אהרונוף	21/01/2018	4	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	11/06/2018	ליאת חיל נורי	21/01/2018		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	15/05/2018	ליאת חיל נורי	16/11/2017	14	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים קיימים	06/06/2018	ליאת חיל נורי	21/01/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים	15/05/2018	ליאת חיל נורי	16/11/2017	4	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית תנועה, תכנית 1 מתוך 2	31/08/2018	ניקולאי אמברצומיאן	21/01/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תוכנית תנועה, תכנית 2 מתוך 2	11/06/2018	ניקולאי אמברצומיאן	21/01/2018	2	1: 1250	מנחה	תנועה

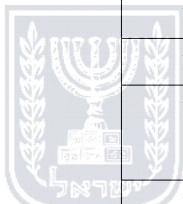


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

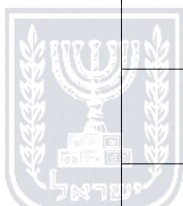


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מים	מנחה	1: 1250		17/01/2018	איציק מאיר	22/08/2018	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	17/01/2018	איציק מאיר	22/08/2018	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	6	17/01/2018	איציק מאיר	22/08/2018	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח ניקוז כבישים ופיתוח. גליון 1 מתוך 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	2	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח ניקוז כבישים ופיתוח. גליון 2 מתוך 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	3	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח ניקוז כבישים ופיתוח. גליון 3 מתוך 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	4	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח ניקוז כבישים ופיתוח. גליון 4 מתוך 4	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	13	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח ניקוז כבישים ופיתוח - פרשה טכנית	לא
פיתוח תשתית	מנחה	1: 1000	1	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח עבודות עפר גליון 1 מתוך 2	לא
פיתוח תשתית	מנחה	1: 1000	2	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	11/06/2018	נספח עבודות עפר גליון 2 מתוך 2	לא
פיתוח תשתית	מנחה	1: 1000	5	21/01/2018	ניקולאי אמברצומיאן	24/01/2018	נספח עבודות עפר ויישורי שטח - פרשה טכנית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1		20/06/2017	אירית גיל	31/08/2018	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	38	16/09/2018	מנחם אדר	16/09/2018	עקרונות השומה, נספח טבלאות הקצאה ולוחות איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	16/09/2018	מנחם אדר	16/09/2018	טבלת איזון מגרשים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	17	16/09/2018	מנחם אדר	16/09/2018	טבלת הקצאה ואיזון- איחוד וחלוקה חדשה בתכנית	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
ל"ר	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר	ל"ר	עיריית קרית אתא	קרית אתא	ככר העירייה (1)	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן	לוד	(2)	1	03-6301586		maya_t@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר העירייה.

(2) כתובת: רחוב הירדן 1 א, איירפורט סיטי 7010000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר		עיריית קרית אתא	קרית אתא	(1)	7	04-8478422	04-8478426	mekomit@kiryat-ata.muni.il
פרטי			שיכון ובינוי נדלן	לוד	(2)	1	03-6301586	03-5505661	maya_t@shikunbinui.com

(1) כתובת: ככר העירייה.

(2) כתובת: רחוב הירדן 1 א', איירפורט סיטי 7010000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק חלפון	34870	א.י. אדריכלות ובינוי ערים	מבוא מודיעים	(1)	102	08-9312778	08-9189030	office@ai-arch.net
אדריכל	אדריכל	אלן אהרונוף	38197	א.י. אדריכלות ובינוי ערים	מבוא מודיעים	(1)	102	08-9312778	08-9189030	office@ai-arch.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליאת חיל נורי	00115954	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(2)	4	04-8569000	04-8569010	liatc@yenon.co.il
מהנדס	מתכנן	ניקולאי אמברצומיאן	104731	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(2)	4	04-8569000	04-8569010	nikolay@yenon.co.il
מהנדס חשמל	מתכנן	דוד ברהום	038047	דוד ברהום מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	(3)	3	073-2541234	04-8581233	d_barhom@barhom.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ תכנון תשתיות בע"מ	טירת כרמל	(4)	2	04-8509595	04-8509596	inna@telem.co.il
מודד	מודד	שמעון ורזיגר	418	30200	תל אביב- יפו	הברזל (5)	3	09-9559682	03-6487272	medva@medva.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	מנחם אדר	211	מנחם אדר שמאי מקרקעין	רמת השרון	(6)	48	03-7524567	03-7524569	m-adar@013.net
מנהל פרויקט	מתכנן	אירית גיל	6603	513351270	קרית טבעון	השומרים (7)	2	04-9837751	04-9533841	irit_gil@urbanplanning.co.il

(1) כתובת: מבוא מודיעים 102.

(2) כתובת: היוזמה 4.

(3) כתובת: רחוב היוזמה 3.

(4) כתובת: היוזמה 2.

(5) כתובת: הברזל 3, תל אביב.

(6) כתובת: סוקולוב 48, רמת השרון.

(7) כתובת: השומרים 2, קרית טבעון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

2.1.1 הקמת שכונת מגורים חדשה בת 2,950 יחידות דיור ופארק ציבורי כלל עירוני במערב קריית אתא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה אשר יכללו טבלאות איזון והקצאה לחלק מהחלקות הכלולות בתחום המתחם.

2.2.2 קביעת תכליות ושימושים מותרים, זכויות והוראות בניה, מגבלות לפיתוח בשטחים הפתוחים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

2.2.3 שינוי מיקום של ייעודי קרקע ופיצולם של תאי שטח ללא שינוי בגודלם של שטחי הציבור שנקבעו בתוכנית כ/450/ב.

2.2.4 הנחיות לתכנון בר קיימא .

2.2.5 קביעת עקרונות בדבר עיצוב החזיתות, חומרי גמר, חתכי בנין טיפוסיים ופרטי הצללה טיפוסיים.

2.2.6 הסדרת הממשק עם שכונת פרוסטיג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

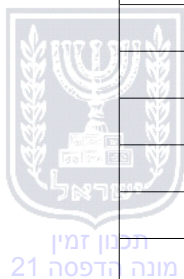
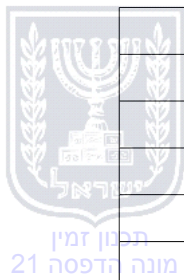
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	807 - 810, 814 - 818, 821, 822
דרך מוצעת	801 - 806, 819, 820
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 503, 505, 507, 508
מגורים ב'	105 - 110
מגורים ג'	301 - 311, 313 - 317, 327
מגורים ד'	401 - 403, 405, 409
מגורים מסחר ותעסוקה	450 - 453
מסחר ותעסוקה	901, 902
מתקנים הנדסיים	281
שטח ציבורי פתוח	601 - 616, 629 - 634, 636, 639 - 643



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	506



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	806, 802, 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	505, 503
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	105
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	402, 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	631, 614, 608, 607, 601
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	281
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	822, 821, 818 - 814, 810 - 807
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	820, 819, 806 - 801
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	508, 507, 505, 503 - 501
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	110 - 105
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	327, 317 - 313, 311 - 301
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	409 - 405, 403 - 401
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	453 - 450
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	902, 901
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	281
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	639, 636, 634 - 629, 616 - 601
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	643
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	506
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	806, 804
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	503
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	608
מבנה להריסה	דרך מאושרת	816
מבנה להריסה	דרך מוצעת	806, 801
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	505
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	605, 602, 601
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	806
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	822, 821, 818 - 814, 810 - 807
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	820, 819, 806 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	508, 507, 505, 503 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	110 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	327, 317 - 313, 311 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	409 - 405, 403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	453 - 450
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	281
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	639, 636, 634 - 629, 616 - 601
		643

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	506

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	29,950	5.08
דרך מוצעת	126,900	21.53
מבנים ומוסדות ציבור	55,729	9.45
מגורים ב'	30,128	5.11
מגורים ג'	96,169	16.32
מגורים ד'	33,591	5.70
מגורים מסחר ותעסוקה	22,312.31	3.79
מסחר ותעסוקה	11,174	1.90
מתקנים הנדסיים	718	0.12
שטח ציבורי פתוח	180,274	30.58
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,513	0.43
סה"כ	589,458.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	65,539.64	11.12
דרך מוצעת	91,294.77	15.49
מבנים ומוסדות ציבור	55,778.95	9.46
מגורים ב'	28,019.28	4.75
מגורים ג'	96,874.73	16.43
מגורים ד'	36,491.25	6.19
מגורים מסחר ותעסוקה	20,824.69	3.53
מסחר ותעסוקה	11,181.12	1.90
מתקנים הנדסיים	717.53	0.12
שטח ציבורי פתוח	180,249.63	30.58
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,486.71	0.42
סה"כ	589,458.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וכל השימושים הנלווים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות מעל למפלס הכניסה. 10 אחוז מסך כל הדירות תהיינה דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. תותר בנייתן של דירות גן בקומת הקרקע. לא תותר הקמת קומת עמודים ו/או קומה מפולשת. תותר הצמדת קרקע לדירות שבקומת הקרקע. קומת הקרקע של כל בניין תשמש ללובי כניסה קומתי, חדר לשימוש הדיירים, וחדר אופניים ועגלות שירשמו כרכוש משותף של הדיירים וכניסה לדירות הגן. מרתפים יבנו בשטח המגרש ועד קו המגרש ובתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי. ניתן לבנות מרתפים עד קו בנין 0 במגרשים גובלים בהסכמת הבעלים. גובה מינימלי של מרתף עליון יהיה 2.4 מ' נטו ו-2.2 מ' מתחת לקורות. בקומות המגורים יש לקבוע גובה נטו בין 2.90-3.00 מ' רצפה-תקרה. תותר בניית מרתף המכיל בנוסף לחניות, מחסנים מוצמדים לדירות בשטח נטו של עד 8 מ"ר ליח"ד, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי שרות כלליים לשרות דיירי הבניין בלבד כגון חדר התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להצמיד בקומות הבנין מחסנים דירתיים-אחד לכל דירה, כשטחי שרות עיליים, בכניסה נפרדת ובשטח של עד 8 מ"ר נטו לכל יח"ד. בחזיתות צפונית ומערבית בשורה ראשונה של מבני מגורים לאורך החזית הצפונית של חלקות 105-110 ינקטו אמצעים לבקרת רעש עפ"י ההנחיות בנספח האקוסטי המצורף לתוכנית זו. כל אחת מהדירות במבנה מגורים תכלול מרפסת אשר שטחה המינימלי יהיה 12 מ"ר ליח"ד. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. במידה והמרפסת בולטת מעבר לקו הבניין העילי לכוון מדרכה ציבורית, גובה תחתית המרפסת התחתונה יהיה 4 מ' לפחות ממפלס המדרכה הגובלת. לא תותר סגירת מרפסות מקורות ולא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות. מצללות במרפסות ייבנו בד בבד עם המבנה בגודל המירבי המותר על פי החוק ויוגשו בליווי פרטים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בדירות הגן חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליחידת דיור כחלק בלתי נפרד מהדירה. הכניסה למחסן תהיה מהחצר בלבד. לא ימוקם מחסן מחומרים קלים בחצר. חדרי האשפה ימוקמו בתחום תכנית הבנין, בגישה נוחה לדיירים ולרכב שרות. שילובם בפיתוח ומיקומם יכללו בתוכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 שתאושר על ידי מהנדס העיר. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בתיאום עם מפלסי תכנית הפיתוח הסביבתי ותוכנית



<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>העישוב האדריכלי. מפלס זה יהיה מוגבה לפחות 50 ס"מ מפני קרקע מתוכננת.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ג'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מגורים וכל השימושים הנלווים שימוש משני: מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות לא יעלה על 9 קומות מעל מפלס הכניסה. 2. 10 אחוז מסך כל הדירות תהיינה דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. 3. הבינוי במבנן התחום על ידי 4 כבישים יכלול שילוב של בניה מרקמית ומבנים בודדים גבוהים. 4. תותר בנייתן של דירות גן בקומת הקרקע בחזית שאינה פונה לרחוב. 5. לא תותר הקמת קומת עמודים ו/או קומה מפולשת. 6. תותר הצמדת קרקע לדירות בקומת הקרקע אשר אינן פונות לחזית הרחוב. 7. קומת הקרקע של כל בניין תשמש ללובי כניסה קומתי בגובה של עד 2 קומות, חדר לשימוש הדיירים, חדר אופניים ועגלות שירשמו כרכוש משותף, כניסה לדירות הגן ולמחסן דירתי עבור דירות הגן. 8. המרתפים יבנו בשטח המגרש ועד קו המגרש ובתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי. ניתן לבנות מרתפים עד קו בנין 0 במגרשים גובלים בהסכמת הבעלים. 9. גובה מינימלי של מרתף עליון יהיה 2.4 מ' נטו ו-2.2 מ' מתחת לקורות. בקומות המגורים יש לקבוע גובה נטו בין 2.90-3.00 מ' רצפה-תקרה. 10. תותר בנית מרתף המכיל בנוסף לחניות, מחסנים מוצמדים לדירות בשטח של עד 8 מ"ר נטו ליח"ד, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי שרות כלליים לשרות דיירי הבניין בלבד כגון חדר התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. 11. באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להצמיד בקומות הבנין מחסנים דירתיים- אחד לכל דירה, כשטחי שרות עיליים, בכניסה נפרדת ובשטח של עד 8 מ"ר נטו לכל יח"ד. 12. בחזית צפונית של מבני מגורים בחלקה 301 ינקטו אמצעים לבקרת רעש עפ"י ההנחיות בנספח האקוסטי המצורף לתוכנית זו. 13. כל אחת מהדירות במבנה מגורים תכלול מרפסת אשר שטחה המינימלי יהיה 12 מ"ר ליח"ד. 14. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. במידה והמרפסת בולטת מעבר לקו הבניין העילי לכוון מדרכה ציבורית, גובה תחתית המרפסת התחתונה יהיה 4 מ' לפחות ממפלס המדרכה הגובלת. 15. לא תותר סגירת מרפסות מקורות ולא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות. 16. מתחת לשטח הפתוח הלא מבונה בתאי שטח 304,307,310,314 ניתן יהיה לבנות מרתפי חנייה ושרות. 17. מצללות במרפסות ייבנו בד בבד עם המבנה בגודל המירבי המותר על פי החוק ויוגשו בליווי



4.2	מגורים ג'
	פרטים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בדירות הגן חובה לבנות מחסן בשטח שלא יפחת מ-8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהדירה. הכניסה למחסן תהיה מהחצר בלבד. לא ימוקם מחסן מחומרים קלים בחצר.</p> <p>2. חדרי האשפה ימוקמו בתחום תכנית הבנין, בגישה נוחה לדיירים ולרכב שרות. שילובם בפיתוח ומיקומם ייכללו בתוכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 שתאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>3. בתחום תאי שטח 304, 307, 310, 314 יוקצה, שטח פתוח לא מבונה לצרכי גינון ופיתוח.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בתיאום עם מפלסי תכנית הפיתוח הסביבתי ותוכנית העיצוב האדריכלי. מפלס זה יהיה מוגבה לפחות 50 ס"מ מפני קרקע מתוכננת.</p>
4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים. שימוש משני: מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות לא יעלה על 18 קומות מעל למפלס הכניסה.</p> <p>2. 10 אחוז מסך כל הדירות תהיינה דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>3. לא תותר בנייתן של דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>4. קומת הקרקע של כל בניין תשמש ללובי כניסה קומתי בגובה של עד 2 קומות, לחדר לשימוש הדיירים, לחדר אופניים ועגלות שירשמו כרכוש משותף, כניסה לדירות.</p> <p>5. תותר בניית מרתף המכיל בנוסף לחניות, מחסנים מוצמדים לדירות בשטח של עד 8 מ"ר נטו ליח"ד, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי שרות כלליים לשרות דיירי הבניין בלבד כגון חדר התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.</p> <p>6. מרתפים יבנו בשטח המגרש ועד קו המגרש ובתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי. ניתן לבנות מרתפים עד קו בנין 0 במגרשים גובלים בהסכמת הבעלים.</p> <p>7. גובה מינימלי של מרתף עליון יהיה 2.4 מ' נטו ו-2.2 מ' מתחת לקורות. בקומות המגורים יש לקבוע גובה נטו בין 2.90-3.00 מ' רצפה-תקרה.</p> <p>8. באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להצמיד בקומות הבנין מחסנים דירת יים-אחד לכל דירה, כשטחי שרות עיליים, בכניסה נפרדת ובשטח של עד 8 מ"ר נטו לכל יח"ד.</p> <p>9. המרחק בין המבנים שביעוד זה לא יפחת מ-20 מטר.</p> <p>10. בחזית צפונית של מבני המגורים בחלק הצפוני של חלקה 401 ינקטו אמצעים לבקרת רעש עפ"י ההנחיות בנספח האקוסטי המצורף לתוכנית זו.</p> <p>11. כל אחת מהדירות במבנה מגורים תכלול מרפסת אשר שטחה המינימלי יהיה 12 מ"ר ליח"ד.</p> <p>12. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. במידה והמרפסת בולטת מעבר לקו הבניין העילי לכוון מדרכה ציבורית, גובה תחתית המרפסת התחתונה יהיה 4 מ' לפחות ממפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>13. לא תותר סגירת מרפסות מקורות ולא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי,</p>



4.3	מגורים ד'
	<p>לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.</p> <p>14. מצללות במרפסות ייבנו בד בבד עם המבנה בגודל המירבי המותר על פי החוק ויוגשו בליווי פרטים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בתיאום עם מפלסי תכנית הפיתוח הסביבתי ותוכנית העיצוב האדריכלי. מפלס זה יהיה מוגבה לפחות 50 ס"מ מפני קרקע מתוכננת.</p> <p>2. חדרי האשפה למגורים בגובה של 4.5 מטר לפחות ימוקמו בקומת הקרקע של כל מבנה. תתאפשר גישה נוחה לרכב התברואה העירוני לצורך טעינה ופריקה של מיכל האשפה. חדר האשפה יבנה בהתאם למפרט מאושר של מחלקת התברואה של העיריה.</p>
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ושימושים נלווים.</p> <p>מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, שרותים עסקיים ואישיים, משרדים, קופות חולים ומרפאות, חדרי לימוד, גלריות ושימושים דומים.</p> <p>שימוש משני: מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים/ מיתוג.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות לא יעלה על 18 קומות מעל למפלס הכניסה.</p> <p>2. אחוז מסך כל הדירות תהיינה דירות קטנות בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>3. קומת המסד של כל בניין המשמשת למסחר ותעסוקה תבנה בגובה מעל 4.75 מ' ועד 6 מ', תותר בה בנית גלריה ויותר בה השימושים המפורטים בפיסקה 4.4.1 ב' לעיל. במגרשים בהם קיימות זכויות למסחר בקומת הקרקע יופרדו אזורי השרות של השטחים המסחריים, חדרי האשפה, החנייה והגישה אליה כמו גם חצר הטעינה והפריקה מהמגורים. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות ובשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>4. החזית המסחרית בקו בנין "0" תכלול סטיו עמודים רציף המהווה זיקת הנאה לציבור. סטיו העמודים שימשך לכל אורך חזית המגרש הפונה לרחוב, יהיה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר ובגובה שלא יפחת מ- 5 מטר מעל למפלס הרחוב המצוין בתוכנית הבינוי. החזית המסחרית וסטיו העמודים ימשכו לכל אורך חזית הרחוב בתחום תא השטח ועד לגבולות המגרש. עיצובו של הסטיו יהיה אחיד לכל אורך הרחוב ויפורט בנספח העיצוב האדריכלי אשר יוגש כתנאי להוצאת היתר בניה ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>החזיתות המסחריות יעוצבו כרצף של ויטריות. לא תותר חזית אטומה בקטע מצטבר או רציף הגדולה מ-20% של אורך חזית המבנה.</p> <p>5. המרחק בין מבני המגורים ביעוד זה לא יפחת מ 20 מטר. כן יותר קו בנין קדמי וצידי אפס בקומת המסחר למטרת יצירה של חזית מסחרית רציפה לאורך הרחוב.</p> <p>6. מרתפים יבנו בשטח המגרש ועד קו המגרש ובתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי. ניתן לבנות מרתפים עד קו בנין 0 במגרשים גובלים בהסכמת הבעלים.</p> <p>7. בקומת המרתף, מתחת ליעוד המסחר יותרו שטחי מחסנים לשימוש של שטחי המסחר שבקומת הקרקע בשטח כולל המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה, כל זאת בתנאי ששטח המחסן בקומת המרתף יהיה מחובר ישירות במהלך מדרגות לשטח המסחר שבקומת הקרקע.</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>8. המרתף יכלול בנוסף לחניות, מחסנים מוצמדים לדירות בשטח של עד 8 מ"ר נטו ליחיד, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי שרות כלליים לשרות דיירי הבניין בלבד כגון חדר התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו' ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.</p> <p>9. באישור הועדה המקומית, ניתן יהיה להצמיד בקומות הבנין מחסנים דירתיים-אחד לכל דירה, כשטחי שרות עיליים, בכניסה נפרדת של עד 8 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>10. התכנון המפורט יבוצע ככל הניתן בהתאם לעקרונות בנייה בת קיימא וייתן מענה לפחות ל- 50% מההנחיות שבנספח.</p> <p>11. גובה מעקות הגג, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים, היציאות וחדרי השרות שעל הגג לא יעלה על 3.0 מטרים. קירות חדרי המכונות יהיו בנסיגה של לפחות 3.0 מ' מקצה הגג.</p> <p>12. תתאפשר גישה ללובי המגורים דרך סטיו העמודים שבמפלס הרחוב וכן ממפלסי החניה העל והתת קרקעיים המשויכים למגורים. הגישה למגורים תהיה בנפרד משימושי המסחר ויתר השימושים האחרים המותרים על פי יעוד זה.</p> <p>13. כל אחת מהדירות במבנה מגורים תכלול מרפסת אשר שטחה המינימלי יהיה 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>14. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה. במידה והמרפסת בולטת מעבר לקו הבניין העילי לכוון מדרכה ציבורית, גובה תחתית המרפסת התחתונה יהיה 4 מ' לפחות ממפלס המדרכה הגובלת.</p> <p>15. לא תותר סגירת מרפסות מקורות ולא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשטח עיקרי, לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.</p> <p>16. גובה מינימלי של מרתף עליון יהיה 2.4 מ' נטו ו-2.2 מ' מתחת לקורות. בקומות המגורים יש לקבוע גובה נטו בין 2.90-3.00 מ' רצפה-תקרה.</p> <p>17. מצללות במרפסות ייבנו בד בבד עם המבנה בגודל המרבי המותר על פי החוק ויוגשו בליווי פרטים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה בתיאום עם מפלסי תכנית הפיתוח הסביבתי ותוכנית העיצוב האדריכלי. מפלס זה יהיה מוגבה לפחות 50 ס"מ מפני קרקע קיימת. לובי הכניסה למגורים יהיה במפלס הרחוב בגובה שיקבע בתוכנית הבינוי</p> <p>2. חדרי אשפה ליעודים שאינם מגורים יופרדו מחדרי האשפה למגורים והטיפול בהם יעשה בהתאם להנחיות שבפרק "איכות הסביבה" שלהלן.</p> <p>3. חדרי האשפה למגורים בגובה של 4.5 מטר לפחות ימוקמו בקומת הקרקע של כל מבנה. תתאפשר גישה נוחה לרכב התברואה העירוני לצורך טעינה ופריקה של מיכל האשפה. חדר האשפה יבנה בהתאם למפרט מאושר של מחלקת התברואה של העיריה.</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, שרותים עסקיים ואישיים, משרדים, קופות חולים, מרפאות, תחנה לבריאות המשפחה, מוסדות חירום, חדרי לימוד, גלריות ושימושים דומים. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים/ מיתוג.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p>

4.5	מסחר ותעסוקה
	<p>1. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל למפלס הכניסה . גובה הבניינים לא יעלה על 15 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (0.00) כמסומן בתכנית הבינוי עד לנקודה הגבוהה ביותר במבנה.</p> <p>2. קומת המסד תבנה בגובה מעל 4.75 מ' ועד 6 מטר, תותר בה בניית גלריה ויותר בה השימושים המפורטים בפיסקה 4.5.1 ב' לעיל.</p> <p>3. אזורי השרות של השטחים המסחריים חדרי האשפה לרבות החניה, הגישה לחניה וחצר הטעינה והפריקה יופרדו ממגרשי מגורים סמוכים.</p> <p>4. חיפויי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו מחומר קשיח ועמיד בחיפוי אבן ו/או טיח איכותי.</p> <p>5. החזית המסחרית הפונה לפארק בקו בנין "0" תכלול סטיו עמודים רציף המהווה זיקת הנאה לציבור. סטיו העמודים שימשך לכל אורך חזית המבנה הפונה לפארק, יהיה ברוחב שלא יפחת מ- 4 מטר ובגובה שלא יפחת מ- 5 מטר מעל למפלס הרחוב המצוין בתוכנית הבינוי. עיצובו של הסטיו יהיה אחיד לכל אורך הרחוב ויפורט בנספח העיצוב האדריכלי אשר יוגש כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>החזיתות המסחריות יעוצבו כרצף של ויטרינות. לא תותר חזית אטומה בקטע מצטבר או רציף הגדולה מ-20% של אורך חזית המבנה.</p> <p>6. השילוט המסחרי יהיה בהתאם לחוקי העזר העירוניים ובהתאם לתכנית שילוט כוללת שתוגש לאישור העירייה, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. חזיתות הזכוכית לצרכי מסחר ה"ויטרינות" יוצללו באמצעי הצללה המשולבים במבנה למניעת סנוור קרינה וחימום של המבנה בחודשי הקיץ.</p> <p>7. תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי או פיתוח .</p> <p>8. גובה מינימלי של מרתף עליון יהיה 2.4 מ' נטו ו-2.2 מ' מתחת לקורות.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לכל מבני המסחר והתעסוקה ינתן מענה לגישה ולחניה. החניה תהייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כאשר לפחות 50% מכלל החניות, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. יש לצמצם ככל הניתן את השימוש במים שפירים לגינון באמצעות שימוש במערכת מים אפורים ובשימוש במי מזגנים, בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>3. רחבת הולכי הרגל והמדרכה שבחזית המסחרית תטופל באמצעי הצללה הכוללים עצים ומצללות בנויות למטרת יצירת תנאי נוחות לשהייה ושיבה ציבורית ברחבה במשך כל שעות היום.</p>
4.6	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>תותר הקמת מבנים לשימושים ציבוריים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה כגון: בית ספר, גן ילדים, בית כנסת, מועדון נוער, אלמנטי הצללה למיניהם וכל תכלית ציבורית אחרת שעליה תחליט הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לחוק האמור.</p> <p>תותר הקמת חדרי טרנספורמציה / מיתוג.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הרשות המקומית, תהיה רשאית להוסיף תכלית בכל מגרש כל עוד היעוד כלול ברשימת התכליות המאושרות ע"י שר הפנים בהתאם לסעיף 189 (א) ו-(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-</p>

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1965.</p> <p>2. מספר הקומות המותר לא יעלה על 4 קומות מעל למפלס הכניסה ובגובה של 16 מטר.</p> <p>3. חיפויי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו מחמר קשיח ועמיד בחיפוי אבן ו/או טיח איכותי.</p> <p>4. תא שטח 506 מסומן בתשריט ברסטר ומוגדר כאזור עם הנחיות מיוחדות. שטח מבנה הציבור במגרש זה יהיה ביחס לשימוש עפ"י פרוגרמה עדכנית של מספר יחידות הדיור כפי שיקבעו בתוכנית מפורטת עתידית שתוגש במסגרת של פרויקט התחדשות עירונית בשכונת פרוסטיג.</p> <p>5. תותר הקמת מרתפים בשטח המגרש בתנאי שיוותרו לפחות 25% מפני השטח העילי והתת קרקעי פנויים מבינוי או פיתוח.</p> <p>6. גובה מינימלי של מרתף עליון יהיה 2.4 מ' נטו ו-2.2 מ' מתחת לקורות.</p> <p>7. תכנון מפורט של מבני הציבור יכלול מסמך אקוסטי מפורט הבוחן השפעות של רעש ממקורות במוסד המתוכנן על מבני מגורים הסמוכים אליו לרבות רעש ממערכות מכניות, מערכות קריזה, פעילות בשטח המוסד ויפורטו האמצעים הדרושים להבטחת עמידתם של מפלסי רעש בדרישות התקנות.</p> <p>בחזיתות צפונית מזרחית ומערבית של מבני ציבור בחלקה 505 ינקטו אמצעים לבקרת רעש עפ"י ההנחיות בנספח האקוסטי המצורף לתוכנית זו.</p> <p>8. באזורים של מבני ציבור הממוקמים בסמוך להצטלבות דרכים יוצג תכנון צמוד דופן כלפי הרחוב בקו בנין 0 בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>מיועד לגינת משחק ונוי, פינות ישיבה, פעילות נופש וספורט עם אפשרות להקמת מבנה לשימוש לצרכי ציבור כהגדרתו בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה. הרשות המקומית, תהיה רשאית להוסיף תכלית בכל מגרש כל עוד היעוד כלול ברשימת התכליות המאושרות ע"י שר הפנים בהתאם לסעיף 189 (א) ו-(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח 506 יפותח על פי עקרונות הנספח הנופי ונספח הניקוז.</p> <p>2. פיתוח השטח יאפשר גינון, נטיעת עצים, ריצוף, בניית קירות תמך, ריהוט רחוב, התקנת מזרקות, בריכות ותעלות נוי, מצללות, תאורה, מתקני משחקים וספורט, וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. כל זאת, בכפוף לתכנית הפיתוח.</p> <p>3. תותר בניה בתחום השטח הפתוח עבור מבנה ציבור.</p> <p>4. כל עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ישולבו באופן שחזותם תתמזג עם אופי המקום. כל פעולות הבניה וקביעת גבהים סופיים של השטח הציבורי הפתוח יתואמו עם נספח הניקוז ויועץ הניקוז.</p> <p>5. בניית מתקני ניקוז ככל שידרשו תעשה ע"פ מפרט ובהתאם להמלצות נספח הניקוז</p> <p>6. מערכות תשתית, ככל ותידרשנה לחצות את תא שטח 503 ו-608 תהיינה תת קרקעיות בלבד. אונה התשתיות היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע התשתיות כאמור.</p> <p>7. תאורה, ככל שתידרש, תמוקם לאורך הכבישים, השבילים והטיילות הגובלים בשטחים הפתוחים, תוך צמצום זיהום אור לעברם וכלפי מעלה, תוך שימוש בעמודי תאורה נמוכים ובגופי תאורה עם אלומות ממוקדות, בספקטרום "חם" (פחות מ-3,000K) למניעת פגיעה במערכות ביולוגיות.</p>



<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>מיועד לגינון גינות משחק ונוי, פינות ישיבה, רחבות ושטחים להתכנסויות, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים, צירי רכיבה באופניים, חניונים, תשתיות תת קרקעיות, תחנות טרנספורמציה ושנאים, בניית קירות תמך, ריהוט רחוב, התקנת מזרקות, בריכות ותעלות נוי, מצללות, תאורה, מתקני משחק לפעילות נופש וספורט, הצבת אלמנטים אומנותיים, מעבר רכב חירום, מחסנים לתחזוקת הפארק, שירותים לציבור וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. הרשות המקומית, תהיה רשאית להוסיף תכלית בכל מגרש כל עוד היעוד כלול ברשימת התכליות המאושרות ע"י שר הפנים בהתאם לסעיף 189 (א) ו-(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	<p align="center">4.8.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.8.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> השטח יפותח על פי עקרונות הנספח הנופי ונספח הניקוז. פיתוח השטח יכלול גינון, נטיעת עצים, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, בניית קירות תמך, ריהוט רחוב, התקנת מזרקות, בריכות ותעלות נוי, מצללות, תאורה, מתקני משחקים וספורט, הצבת אלמנטים אמנותיים, מעבר רכב חירום וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח. כל זאת, בכפוף לתכנית הפיתוח. כל עבודות הפיתוח המפורטות לעיל ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתמזג עם אופי המקום. כל פעולות הבניה וקביעת גבהים סופיים של השטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם נספח הניקוז ויועץ הניקוז. בניית מתקני ניקוז ככל שידרשו תעשה ע"פ מפרט ובהתאם להמלצות נספח הניקוז מערכות תשתית, ככל ותידרשנה לחצות מגרשים אלו, תהיינה תת קרקעיות בלבד. היתר הבניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תוכנית ותנאים לשיקום נוף לאחר ביצוע התשתיות כאמור. בעת הוצאת היתר לעבודות פיתוח, יוגדר מיקום וגודל שטח להתארגנות וייקבעו לגביו הנחיות סביבתיות והנחיות לשיקומו. בכל השטחים הציבוריים ישולבו מתקני חנייה לאופניים בפריסה בהתאם לתוכנית הפיתוח. יינתן דגש למיקומם בסמיכות לתחנות אוטובוס על מנת לשלבם במערך התחבורה הציבורית. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה בד בבד עם בניית המבנים/ השכונה באישור מהנדס העיר. 	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> תאי שטח מס' 601, 602, 603 - ישמשו פארק לכלל תושבי העיר בו יתקיימו פעילויות פנאי כגון: ספורט, פיקניק, ושעשועים. פיתוח הפארק יעשה בהדגשה עם גינון מירבי. נספח הפיתוח לפארק המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו, יכלול שטח פיתוח אינטנסיבי, המתאים לתפקוד של פארק שכונתי, בגודל של לפחות 12 דונם. הפארק יוקם בצמידות למגורים ד' 2 	

4.8	שטח ציבורי פתוח
	ולגינות הפנים שכונתית המתוכננת בתאי שטח 604 ו- 605. 2. תאי שטח 631, 632, כוללים מגבלות בניה בהתאם לתכנית כ/490/זב/220 תכנית המטרונית, קו קרית אתא.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תוואי הדרכים ורוחבן יקבע בהתאם למסומן בתשריט. 2. לאורך הדרכים תותר הקמת נקודות עצירה לרכב, מפרצים ורחבות לאוטובוסים, נטיעות ומתקנים הנדרשים למטרת תפקוד הדרכים ובכללן: גשרים, חניות, מערכות תשתית עירוניות ומעברים עיליים ותת קרקעיים למעבר הולכי רגל. 3. תכנון של כל דרך ילווה בטיפול נופי של מתכנן נוף בתנוחה, בחתכים ובחזיתות עפ"י הנספח הנופי המצורף. 4. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 2.5 מ'. 5. פיתוח שבילי אופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח הדרכים.
ב	הנחיות מיוחדות
	דרך מס' 1 "דרך התעלה", המסומנת בתשריט ברסטר הנחיות מיוחדות, הינה חלק מרצועת הדרך העתידית לדרך 780. קו מגבלות בניה מזרחית לדרך מס' 1, בתחום תכנית זו, יהיה לפי תכניות כ/150/ח וכ/222 המאושרות.
4.11	מתקנים הנדסיים
4.11.1	שימושים
	תחנת שאיבה הכוללת את כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת. מתקני תשתית כגון: תחנות שנאים/ מיתוג.
4.11.2	הוראות

מתקנים הנדסיים	4.11
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. המתקנים כוללים משאבות, בתי פיקוד, דרכים פנימיות, ביתן שומר וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה. כל המבנים יעמדו בהוראות אדריכליות ונופיות שיוגדרו בתכנית המפורטת.</p> <p>2. כל עבודות הפיתוח בשטח זה ישולבו בפיתוח הנוף והשטח באופן שחזותם תתאים לאופי המקום.</p> <p>3. מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות בלבד.</p> <p>4. היתר בניה לעבודות אלה יכלול בתוכו תכנית ותנאים לשיקום הנוף לאחר ביצוע התשתיות כאמור.</p> <p>5. ביצועם של מתקנים הנדסיים יהיה באישור מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

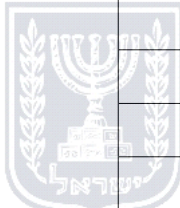
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסולת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי					
636	1	5 (1)	16	53	75	155	10960	2014	2120	6826	7070	105		מגורים ב'
240	1	5	16	20	75	107	4126	760	800	2566	4020	106		מגורים ב'
240	1	5	16	20	75	115	4126	760	800	2566	3600	107		מגורים ב'
240	1	5	16	20	75	119	4126	760	800	2566	3460	108		מגורים ב'
240	1	5	16	20	75	123	4125	760	800	2565	3370	109		מגורים ב'
636	1	5	16	53	75	169	10960	2014	2120	6826	6490	110		מגורים ב'
1152	2	9 (1)	40	96	75	272	18367	3648	4320	10399	6760	301		מגורים ג'
1548	2	9	40	129	75	268	24680	4902	5805	13973	9230	302		מגורים ג'
408	2	9	40	34	75	279	6505	1292	1530	3683	2330	303		מגורים ג'
1104	2	9	40	92	75	274	17601	3496	4140	9965	6424	304		מגורים ג'
1104	2	9	40	92	75	274	17601	3496	4140	9965	6424	305		מגורים ג'
1104	2	9	40	92	75	274	17601	3496	4140	9965	6420	306		מגורים ג'
1104	2	9	40	92	75	274	17601	3496	4140	9965	6417	307		מגורים ג'
1044	2	9	40	87	75	288	16645	3306	3915	9424	5780	308		מגורים ג'
744	2	9	40	62	75	316	11861	2356	2790	6715	3760	309		מגורים ג'
600	2	9	40	50	75	200	9566	1900	2250	5416	4800	310		מגורים ג'
744	2	9	40	62	75	308	11862	2356	2790	6716	3860	311		מגורים ג'
744	2	9	40	62	75	316	11862	2356	2790	6716	3760	313		מגורים ג'
600	2	9	40	50	75	200	9566	1900	2250	5416	4800	314		מגורים ג'
744	2	9	40	62	75	308	11862	2356	2790	6716	3860	315		מגורים ג'
1560	2	9	40	130	75	250	23570	3640	5850	14080	9470	316		מגורים ג'
1500	2	9	40	125	75	297	23915	4750	5625	13540	8050	317		מגורים ג'
1092	2	9	40	91	75	267	17410	3458	4095	9857	6530	327		מגורים ג'
1296	3	18 (1)	70	108	75	456	21072	4104	5400	11568	4620	401		מגורים ד'
768	3	18	70	64	75	468	12488	2432	3200	6856	2670	402		מגורים ד'
1584	3	18	70	132	75	460	25755	5016	6600	14139	5600	403		מגורים ד'
1500	3	18	70	125	75	460	24389	4750	6250	13389	5310	405		מגורים ד'
1536	3	18	70	128	75	470	24975	4864	6400	13711	5320	406		מגורים ד'
1512	3	18	70	126	75	489	24585	4788	6300	13497	5030	407		מגורים ד'
804	3	18	70	67	75	461	13073	2546	3350	7177	2840	408		מגורים ד'
792	3	18	70	66	75	456	12878	2508	3300	7070	2820	409		מגורים ד'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
936	3 (5)	18 (4)	70 (3)	78	75 (2)		15245	2964		3900	8381	2700	450	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	6				977	250		165	562		450	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
936	3	18 (1)	70 (6)	78	75		15245	2964		3900	8381	2700	451	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	6				977	250		165	562		451	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2304	3	18 (5)	70 (8)	192	75 (7)		37528	7296		9600	20632	7750	452	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	6				1887	250		360	1277		452	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2304		18 (1)	70 (8)	192	75		37528	7296		9600	20633	7750	453	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
		1	6				1586			360	1226		453	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	3 (1)	16		50	116	5500	250		750	4500	5598	901		מסחר ותעסוקה
	2	3 (1)	16		50	117	5500	250		750	4500	5524	902		מסחר ותעסוקה
	2	4	16		50	130	3943			907	3036	3033	501		מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	16		50	130	3940			906	3034	3031	502		מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	16		50	130	18695			4300	14395	14381	503		מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	16		50	130	27428			6308	21120	21098	505		מבנים ומוסדות ציבור
	2	4	16		50	163	20690	1241	2897	3807	12745	12732	507		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
	2	4	16		50	163	2410	144	338	444	1484	1483	508		מבנים ומוסדות ציבור
	2	3			50	210	5250	750		3000	2487	506	506		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	1	5				300		200		100	718	281		מתקנים הנדסיים
		1	3				(9) 350			100	250		602 - 601	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. השטחים המותרים לחניה מקורה תת קרקעית כוללים במנין שטחי השרות התת קרקעיים שבטבלה. שינוי שטחי החניה למרתף והוספת קומות מרתף מותרים באישור ועדה מקומית ולא יהוו סטייה מהוראות תכנית זו.

ב. למוסדות ציבור יוקצו שטחי שרות תת קרקעיים לחניה ככל שידרש.

ג. למוסדות ציבור יקבע קו בנין אפס בהיקף המגרש וחמישה מטרים בחפיפה עם מגרש ביעוד מגורים.

ד. גובהם הסופי של המבנים יקבע בהתאם להנחיות ולאישור של רשות התעופה האזרחית לעת מתן הוצאת היתרי הבניה.

ה. גובה המבנה (מטר) מציין את גובהו המדוד של המבנה ממפלס ה-000 ועד לנקודה הגבוהה ביותר במבנה לא כולל מתקנים טכניים.

ו. מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת מציין את מספר הקומות מעל למפלס הכניסה למבנה - מפלס ה-000.

ז. הועדה רשאית לאשר העברת שטחי שרות של מחסנים תת קרקעיים אל מעל לפני הקרקע עבור מחסנים דירתיים בשטח של עד 8 מ"ר ליחידת דיור.

ח. קווי הבנין יקבעו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

ט. בסמכות מהנדס הועדה לשנות את גודלו המינימלי של מגרש המיועד למבנה ציבור.

י. 10% מסך כל הדירות תהיינה דירות קטנות בשטח מירבי של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

יב. ניתן יהיה לנייד עד 5% מסך כל יחידות הדיור מתא שטח אחד לתא שטח אחר, על זכויותיהם ובכפוף לקבלת הסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר.

יג. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בכפוף לצו הבטיחות ולהנחיות רשות הגז הטבעי וחברת החשמל.

יד. שטחי המרפסות, בהתאם להוראות המעבר של תקנות התכנון והבניה התשנ"ב ב-1992, יתווספו לשטחים העיקריים במסגרת היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

(1) מספר הקומות מעל למפלס הכניסה למבנה..

(2) תכסית כוללת לתא השטח..

(3) 64 מטר גובה יעוד מגורים מעל מסד בגובה 6 מטר המיועד למסחר ותעסוקה. סך הכל גובה כולל של המבנה 70 מטר, לא כולל מתקנים טכניים.

(4) מספר קומות כולל למבנה בתא שטח זה.

(5) מספר קומות כולל למבנה בתא שטח זה..

(6) גובה של קומות המגורים הוא 64 מטרים מעל מסד של מסחר ותעסוקה בגובה של 6 מטרים. גובהו הכולל של המבנה 70 מטר. לא כולל מתקנים טכניים..

(7) תכסית כוללת לתא שטח..

(8) גובה של קומות המגורים הוא 64 מטרים מעל מסד של מסחר ותעסוקה בגובה של 6 מטרים. גובהו הכולל של המבנה 70 מטר. לא כולל מתקנים טכניים..

(9) מיועד לשטחי תפעול תחזוקה בקרה ושרותים ציבוריים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

לכל מבנן תוכן תוכנית עיצוב ופיתוח סביבתי בהתאם להנחיות הועדה המקומית או מהנדס העיר.

6.1.1 גמר מבני המגורים יהיה בחיפוי אבן או חיפוי קשיח בעל קיים ארוך טווח או טיח מוכן באיכות גבוהה.

6.1.2 המסגרת ההיקפית למצללה תעשה בבניה קשיחה ותעוצב כחלק מהמבנה עפ"י טיפוס הבינוי. המילואה לפרגולה תהיה עשויה שלבים מחומר קשיח. עיצובן של המצללות בכל תא שטח יהיה אחיד ופרטיהן המחייבים יוגשו לאישור כחלק מהבקשה להיתר.

6.1.3 כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, מיזוג אויר, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

6.1.4 מסתורי הכביסה ומיקום המזגנים לכל דירה ישולבו בהסתר בעיצוב הבינויים ויהו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ואישור מהנדס העיר. תאסר התקנה של מזגנים וצנרת על גבי קירות חיצוניים.

6.1.5 קולטי השמש ישולבו בעיצוב הגג ויהיו מוסתרים מאחורי קו מעקה הגג.

6.1.6 חומרי הגמר בחלקים השטוחים בכל גגות המבנים יטופלו כ"חזית חמישית". יש לבצע מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך. לא יותרו חומרי איטום אספלטיים או פי.וי.סי. חשופים לעין. חומרים אלה, ככל שיעשה בהם שימוש, יצופו באגרגטים או בחומר טבעי אחר (דוגמת אבן, אריחי חימר, חצץ, וכיו"ב).

6.1.7 גדרות המבנים וקירות תמך בתחומי תא השטח, בחזית הפונה לרחוב, לשצ"פ או למעבר ציבורי יבנו בחיפוי אבן מסותת בשורות אופקיות עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.

כרכוב הגדר יבנה מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.

6.1.8 גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 1.5 מ', לא כולל מעקה מתכת בגובה 1.20 מ'.

6.1.9 בכל כניסה לבית מגורים, ייקבע שלט זיהוי מואר בעיצוב מאושר על ידי מהנדס העיר ועליו שם הרחוב, מספר הבית ומספר הכניסה.

6.1.10 מפלס הכניסה הקובעת לבנין (0.00) יהיה כמסומן בנספח הבינוי עם אפשרות שינוי בתחום המותר בחוק התכנון והבניה ובתנאי שיהיה בתיאום עם מפלסי תכנית הפיתוח הסביבתי ותוכנית העיצוב האדריכלי. מפלס זה יהיה מוגבה לפחות 50 ס"מ מפני הקרקע המתוכננת.

6.1.11 צוברי גז ימוקמו בתחום המגרש במפלס שמתחת לפני הקרקע וישולבו בפיתוח השטח הכל לפי ההוראות הקבועות בחוק.

6.1.12 חיבורי מערכת מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים. מפלס פני שטח הגינון במגרשים הפרטיים, בשצ"פים ולאורך הדרכים יהיה נמוך ממפלס הבנייה התוחמת אותם.

6.1.13 גובה הקרקע מעל למפלס תקרת מרתף החניה העליונה, בתחום שמחוץ לתכנית הבנין, יהיה בגובה של 0.4 מטר לפחות לצורכי צמחיה ופיתוח. נטיעות עצים מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.1.14 בכל מגרש מגורים יוקצו לפחות 15% משטחו למטרת נטיעה וגינון בקרקע אשר עומקה המינימלי אינו קטן מ-1.50 מטר.

6.1.15 במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות בתוכנית הנמצאות בצמידות דופן למוסדות הציבור כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה תשמר רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>6.1.16 נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>6.1.17 נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול לשורשי העץ שיבטיח נפח אפקטיבי לגדילה.</p> <p>6.1.18 בנטיעות חדשות יש להעדיף עצים נותני צל סוככנים, חסכניים במים ומאוקלמים. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, רגישים לפגע קטלני, המחייבים טיפול רציף, ולהמנע מעצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. סוגי העצים יבחרו מתוך "מדריך לתכנון עצים רחוב בישראל" בהוצאת משרד החקלאות.</p> <p>6.1.19 בנוסף לעמידה בכל התקנים, תאורת הכבישים, השבילים והשצ"פים תתואם מול הרשות ותבוצע באישורה המלא, לרבות: סוגי גופי התאורה, גובה ומיקום העמודים, אופי ההארה.</p> <p>6.1.20 ניתן יהיה לאחד מגרשים הנמצאים בבעלות אחת ו/או במתחם אחד בייעודי קרקע זהים.</p>	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>6.2.1 תנאי למתן תוקף הגשת תוכנית בינוי בקנה מידה 1:500.</p> <p>6.2.2 תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית כולל תכנון שלביות הביצוע לדרכים. ניתן יהיה לתכנן את כביש מס' 1 (כביש התעלה) בתכנון נפרד.</p> <p>6.2.3 הגשת תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 לכל מבנן.</p> <p>6.2.4 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים, ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפני הוצאת היתר הבניה-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>2. בהיתר הבנייה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בגמר הבנייה-לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>6.2.5 במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר העשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק על פי הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>6.2.6 פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבנייה יעשה רק באמצעות שריוול מתאים.</p> <p>6.2.7 לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א.</p> <p>6.2.8 תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית יהיה הגשת נספח אקוסטי מעודכן.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה עבור מגרשי המגורים המתוכננים בחלקות הצפוניות של המתחם (105-110, 301 ו-401) ועבור מוסדות הציבור מחייב תכנון מפורט של מבני מגורים שיכלול חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תפרט את האמצעים המבטיחים עמידת מפלסי רעש מכבישים בתוך המבנה עפ"י התקן הישראלי 5281 פרק 2 לבנייה בת קיימא: דרישות למבני מגורים. חוות הדעת תספק מפרט טכני למעטפת המבנה המבטיח הפחתת רעש לרמות המותרות.</p> <p>6.2.9 תנאי להוצאת היתר בנייה עבור מבנים בהם יותקנו מערכות מכניות כגון מפוחי אוורור של חניון תת קרקעי, מגדלי קרור, גנרטור חרום וכיו"ב מחייב תכנון מפורט של המבנים שיכלול חוות דעת אקוסטית המפרטת אמצעים לבקרת הרעש ממערכות אלו לרמות הדרושות בתקנות</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>6.2.10 תנאי להוצאת היתר בניה עבור מבנים הכוללים שטחי תעסוקה ומסחר (חלקות 450-453 ו-901-903) יוכן מסמך אקוסטי לביצוע אשר יבדוק את עמידתם של מפלסי רעש בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990. המסמך יבדוק מסמכי רעש ממערכות מכאניות, מתקני עזר, פריקה וטעינת סחורה וכיו"ב. יפורטו מגבלות בזמני שימוש במתקנים ופעילויות המלוות במטרדי רעש.</p> <p>6.2.11 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.</p>	



איכות הסביבה	6.3
<p>6.3.1 שימושים מותרים</p> <p>בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>6.3.2 בתאי שטח בהם ימוקמו שטחי מסחר, על המבנים לעמוד בהנחיות הבריאות הבאות:</p> <p>6.3.2.1 לכל עסק במבנה תהיה כניסת שרות מחצר משק או סידור חלופי מתואם לאופי התוכנית.</p> <p>6.3.2.2 תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>6.3.2.3 יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>6.3.2.4 לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.</p> <p>6.3.3 פסולת מוצקה</p> <p>6.3.3.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ובתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>6.3.3.2 לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי תאי השטח, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>6.3.3.3 יש להפריד בין חדרי פסולת המיועדים לאצירת פסולת ממסחר ומסעדות לבין חדרי פסולת המיועדים למגורים.</p> <p>6.3.3.4 היתר בניה ורישיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הוועדה המקומית.</p> <p>6.3.3.5 כל מרכז מסחרי יקים בתחום תא השטח שטח שיועד להצבת מכולות לאצירת פסולת המיועדת למחזור (כגון: קרטון, זכוכית ופלסטיק).</p> <p>6.3.3.6 תוכניות וביצוע מערך איסוף ואצירת פסולת יבוצעו ע"פ חוק המיחזור.</p> <p>6.3.3.7 מתקנים לאצירת פסולת יהיו בתוך מבנה סגור מאוורר או ממוזג ל-18 מ"צ.</p> <p>6.3.4 רעש</p> <p>6.3.4.1 בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.</p> <p>6.3.4.2 כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.</p>	



6.3

איכות הסביבה

6.3.4.3 התוכנית כוללת נספח אקוסטי שצורף כצרופה אשר בדק את מפלסי הרעש והרעידות החזויים בתחום התוכנית על מנת להבטיח עמידתם בדרישות התקנות למניעת רעש ורעידות. הנספח כולל תוצאות מדידות רעש במצב קיים וחזוי של מפלסי רעש ורעידות למבני מגורים ומוסדות הציבור שבתוכנית ממקורות הרעש התחבורתיים הקרובים והמלצות לצמצום.

6.3.4.4 הנספח האקוסטי המצורף כולל הנחיות לצמצום מטרד רעש בשלב ביצוע עבודות הקמה כולל עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט, 1979 והמלצות של המשרד להגנת הסביבה למפלסי רעש מרביים מאתרי בניה בשנת 2010.

6.3.5 אויר

6.3.5.1 עסקים ומסחר בעלי פוטנציאל זיהום אויר יגישו לאישור הרשויות תוכניות ומתקנים למניעת פליטות מזהמים, בהתאם לדרישות לתקנות ולחוקים התקפים.

6.3.5.2 יש לוודא כי פתחי כניסת אויר צח יורחקו באופן ניכר מפתחים ליציאת אויר.

6.3.6 השהיית מי נגר

בתחום הפרויקט אין משמעות להחדרת נגר מבחינת משק המים, אך יש משמעות לויסות הנגר בתחום התכנון, להקטנת ההצפות בעת סופה בהסתברות נמוכה מ-20%.

6.3.7 שפכים

תובטח הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז והשפכים, תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, וזיהום מים עיליים ותחתיים.

6.3.8 מיקרו אקלים

6.3.8.1 בדרכים להולכי רגל ישולבו אלמנטי הצללה וצמחיה להגנה מהשמש, מהרוח ומאבק.

6.3.8.2 מומלץ להרבות בחלונות הפונים לכיווני הרוח העיקרים (צפון, צפון-מערב), לקבלת אוורור מקסימלי בבתים.

6.3.8.3 יש להעדיף צבעים בהירים לקירות וגגות.

6.3.9 עבודות עפר

6.3.9.1 חניוני ציוד מכני הנדסי ואחסון מיכלי דלק בעת הבניה יבוצעו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום קרקע מדלקים.

6.3.9.2 דרכי העפר שיוכשרו לביצוע העבודות באתר יורטבו בעת העבודה על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר.

6.3.9.3 אתרי ההתארגנות והשהייה הזמניים של העובדים, הציוד המכני ההנדסי וחניוני העבודה יגודרו.

מיקום החניונים לציוד המכני ההנדסי יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.

6.3.10 בניה ירוקה

הבנייה תהיה ככל הניתן בהתאם לתקן לבניה ירוקה ת"י 5281.

יוכן דו"ח לשימור אנרגיה במבנים אשר יכלול התייחסות לפרמטרים הבאים: נוחות תרמית, פתחים והצללה, זיגוג ומעטפת, אוורור טבעי, תאורה, בניה חוסכת מים.



דרכים וחניות	6.4
<p>6.4.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חילופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.2 חניה בתחום התכנית תהיה 1.8 יח"ד חניות לכל יח"ד.</p> <p>6.4.3 בין כל 4-5 חניות על קרקעות יינטע עץ בוגר אחד רחב עלים ונשיר בחורף.</p> <p>6.4.4 סדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה המנחה. יותרו שינויים ועדכונים לנספח התנועה כתוצאה מתכנון אדריכלי והנדסי מפורט של המגרשים באזורים השונים.</p> <p>6.4.5 פיתוח הדרכים הגובלות בשכונת פרוסטיג והמיועדות בשלב הביניים לשמש לרצועות שצ"פ עפ"י נספח ט' "מצב ביניים וגבולות מתחמים" שבתוכנית המתאר המקומית כ/450/ב' יבוצע ע"י עיריית קרית אתא.</p> <p>6.4.6 נספח התנועה לתוכנית זו יכלול מיקום של תחנות אוטובוס בקרבה למוסדות ציבור ומבני מסחר, לצמתים ולמבני המגורים.</p> <p>6.4.7 תותר חניה בקו בנין אפס בין מגרשים.</p> <p>6.4.8 תותר זכות מעבר בין מגרשים לחניות בתת הקרקע מתחת לשצ"פים בתאי שטח 607 ו-611.</p> <p>6.4.9 יותרו כניסות חניה משותפות למגרשים.</p> <p>6.4.10 ניתן לאשר יותר מכניסת חניה אחת למגרש באישור מהנדס העיר.</p>	
תשתיות	6.5
<p>6.5.1 חובת איזון בין מילוי לחפירה במידת האפשר. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר.</p> <p>6.5.2 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 20% באמצעות גריסה.</p> <p>6.5.3 חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p> <p>6.5.4 לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים המיועדים לשצ"פים.</p>	
פיתוח תשתית	6.6
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6.6.1 לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח במקביל ביצוע הפתרונות לתשתיות ביוב, מים, דרכים וחשמל.</p> <p>6.6.2 מים - אספקת מים תינתן ממערכת אספקת המים העירונית עד לקומה רביעית או עד לרום רצפת קומה של 12 מטר מרום אפס של המבנה. מעל לגובה הנ"ל תידרש מערכת להגברת לחץ ומשאבות לכל אחת ממערכות המים (צריכה, כיבוי אש וספרינקלרים)</p> <p>6.6.3 פסולת- סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית והיחידה הסביבתית בכול מתחמי התכנית.</p> <p>6.6.4 ניקוז- פיתוח משמר נגר בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34, ובהתאם להנחיות המופיעות בנספח הניקוז לתכנית זו.</p> <p>א. לפחות 25% משטחי המגרשים הבנויים יהיו פנויים מכל בינוי עילי ותת קרקעי.</p> <p>ב. פתרונות הניקוז, תיעול ומניעת סחף בשטחים פתוחים, ייקבעו במטרה לשמור על משאבי הטבע ומאפייני הנוף של השטח הפתוח.</p> <p>ג. הגדלה של קוטר צינור הניקוז ברחוב זבולון תבוצע עם סיום האכלוס של הצד הדרומי של כביש מס' 2 בתכנית ובהתאמה לפתרון הקצה.</p> <p>6.6.5 ביוב מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד</p>	



פיתוח תשתית	6.6
<p>הבריאות.</p> <p>6.6.6 תעלת ההגנה תוסדר במקביל עם תכנון וביצוע דרך מס' 1 או דרך אזורית 780 העתידית.</p> <p>6.6.7 מיכלי פסולת ומיחזור ציבוריים ישולבו בפיתוח הנופי בהתאם למיקומם בתוכנית הפיתוח המהווה חלק ממסמכי תוכנית זו ועפ"י החלטת מהנדס העיר. מיקומם ונפחם של מיכלי הפסולת והמיחזור יתואמו עם אגף התברואה בעיריה.</p> <p>6.6.8 העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל: חשמל, תאורה, תקשורת לסוגיה (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל, בזק, חברות הכבלים והרשות המקומית, ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.</p> <p>ד. הורדת התשתיות העיליות הקיימות לתוואי תת קרקעי בשטח הציבורי תבוצע על ידי הגורם הבונה, או הרשות המקומית, בהתאם למיקום התשתית והשלביות אשר תיקבע על ידה.</p> <p>ה. כל מתקני החשמל בתשתיות הנ"ל ימוקמו בגבולות מגרשי הבניה הרוויה, המסחרית והציבורית, ומערכות החלוקה בשטח - בנישות בקירות חזית לרחובות.</p> <p>ו. פילרים/ארונות חלוקה ציבוריים עבור מערכות חשמל ותקשורת בכל יעוד יותקנו כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברת החשמל והרשויות השונות, תוך עמידה בדרישות הקרינה.</p> <p>ז. השטח שמתחת לפילרים יופקע מהבעלים של המגרשים הפרטיים ללא זכות פיצוי.</p> <p>ח. מקומם, גובהם ועיצובם של חדרי טרנספורמציה, ארונות חשמל, ארגזי טלפון עיליים וכד', יקבעו בתכניות פיתוח הרחוב ובתיאום אדריכל נוף.</p> <p>ט. מכסים של תאי הבקרה ישתלבו בריצוף ולפי פרט מאושר על ידי מהנדס הרשות.</p> <p>י. מערכות תשתיות קיימות באיזורי בנייה: בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>יא. כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזם הנ"ל יתקן על חשבונם בלבד כל הנזק שיגרם לכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קוי חשמל, כבלים טלפון או תקשורת וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>6.7.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>6.7.2 בחינת הטיפול בעצים כולל שימור העצים ו/או העתקתם ו/או עקירתם תהיה בסמוך למתן היתר בניה.</p> <p>6.7.3 העצים המחויבים להעתקה או כריתה הם אלו הנדרשים לביצוע הבינוי של תוכנית זו</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

בלבד.

6.7.4 שמירה על עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

6.7.5 עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

6.7.6 עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

6.7.7 עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.7.8 נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לגדילה.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.7.9 הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

6.7.10 שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

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

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.



6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>תכנון זמין הדפסה 21</p>	<p>6.7.11 רחבות* עירוניות פתוחות : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 6.7.12 מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים . 6.7.13 שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, 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 תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 6.7.14 תחזוקת עצים ברחבי הרשות תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>
6.8	הנחיות מיוחדות
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>במקרה ותוכנית זו תתממש טרם מימושו של מתחם פרוסטיג יחולו ההנחיות הבאות : 6.8.1 בשלב הביניים תתאפשר מתא שטח 506 המיועד לאב"צ מעורב בשצ"פ ותא שטח 616 המיועד לשצ"פ גישה נוספת מצפון אל שכונת פרוסטיג. 6.8.2 תא שטח 506 המיועד בתוכנית לאב"צ ישמש במצב הביניים כשצ"פ. 6.8.3 חלק מתוואי דרך מס' 12 המהווה ממשק לשכונת פרוסטיג ישמש בשלב הביניים עד למימושה של תוכנית מפורטת למתחם פרוסטיג כרצועה של שטח ירוק ופתוח. יש להציג לאישור מהנדס העיר את הפתרון הנופי לרבות פתרון הניקוז למצב הזמני. עם התקדמות הביצוע של המגרשים המשיקים לדרך מס' 12 ממזרח יפותח תוואי הדרך כרצועה של שטח ירוק ופתוח. פיתוח רצועה זו לרבות פתרונות הנוף והניקוז יבוצעו על ידי יזם השטחים הסחירים בהתאם לאישור מהנדס העיר. 6.8.4 לאורך קו המגרש המערבי של חלקות 503 ו-608 תתאפשר רצועת מעבר לתשתיות ברוחב של 15 מטרים מגבול המגרש. קו הבנין המערבי עבור מבנה הציבור בחלקה 503 יקבע במרחק של 20 מטר. 6.8.5 תנאי לאכלוס תהיה הקמת תחנת שאיבה בתא שטח 281.</p>
6.9	חשמל
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>6.9.1 אספקת החשמל תינתן מרשת ארצית בתיאום עם ח.ח.י. 6.9.2 מגבלות : א. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת קרקעיים. ב. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. ג. המרחקים המינימליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין</p>

כבלים תת קרקעיים יתואמו על פי התקנות, ומול הרשויות במסגרת קבלת ההיתרים.

6.9.3 קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.9.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג פרטי, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.9.5 תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך בשטחים בנויים בבנייה רוויה, בבנייה ציבורית או בבנייה למסחר,.

6.9.6 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.9.7 חל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. - קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2 מ'. מציר הקו 2.25 מ'.

ב. - קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.5 מ'. מציר הקו 1.75 מ'.

ג. - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 5 מ'. מציר הקו 6.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני 5 מ'. מציר הקו 8.5 מ'.

ד. - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 9.5 מ'. מציר הקו 13 מ' (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו 20 מ'.

ה. - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35 מ'.

ו. - כבלי חשמל מתח נמוך מהכבל 0.5 מ'

ז. - כבלי חשמל מתח גבוה מהכבל 3 מ'

ח. - כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל

ט. - ארון רשת מהארון 1 מ'

6.9.8 באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.9.10 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

6.9.11 בשכונה חדשה בה קיימות תשתיות שאינן עומדות בדרישות המרחקים הנ"ל, תבוצע הטמנה והרחקה של הרשת או הכבילה מהמבנים, במסגרת הכנת תשתיות החדשות.

6.9.12 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

תקשורת	6.10
<p>6.10.1 קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים . כל החיבורים למבנים והמתקנים בתחום מגרשי הבניה יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6.10.2 מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.10.3 פילרים/ארונות חלוקה עבור מערכות תקשורת בכל יעוד יותקנו בגבולות המגרשים כשקעים במגרשים באופן שלא יבלטו לשטח הציבורי בתאום עם חברות התקשורת, תוך עמידה בדרישות המרחקים והקרינה.</p> <p>6.10.4 מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
זרכים	6.11
<p>6.11.1 הציר המסומן בנספח הנופי בקו מקווקו דק בצבע אדום הינו שביל אופניים.</p> <p>6.11.2 השביל יבוצע בחומר גמר השונה מחומרי הגמר של המדרכה. במידת האפשר ימוקם השביל במפלס שונה ויכלול פס הפרדה צמחי.</p> <p>6.11.3 בעת שילובו בתחומי זכות הדרך יבוצע שביל האופניים עפ"י ההנחיות לתכנון רחובות בערים לתנועת אופניים משנת 2009 שהוכן על ידי משרד התחבורה ומשרד השיכון או עפ"י הנחיות מעודכנות יותר לעת הוצאת ההיתרים.</p> <p>6.11.4 מתקנים לחניית אופניים ישולבו לאורך השבילים- כנדרש על פי ספר ההנחיות. בכל השטחים הציבוריים ישולבו מתקני חנייה לאופניים בפריסה בהתאם לתוכנית הפיתוח. יינתן דגש למיקומם בסמיכות לתחנות אוטובוס על מנת לשלבם במערך התחבורה הציבורית.</p>	
עתיקות	6.12
<p>6.12.1 השטחים המסומנים בתשריט בסימון יעודי הינם שטחים המוגדרים כאתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>6.12.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>6.12.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען יזם התוכנית בעל הזכויות לשטחים הסחירים על פי תנאי הרשות המקומית.</p> <p>6.12.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, ייעשו על ידי יזם התוכנית בעל הזכויות לשטחים הסחירים כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6.12.5 כל בעלי הזכויות של השטחים הסחירים בתוכנית יישאו במלוא עלויות העבודות האמורות לעיל שידרשו בשטחים הציבוריים הכלולים בתוכנית (הן הוצאות הפעולות המקדימות והן פעולות השימור) כל אחד כדי חלקו היחסי בזכויות המוקנות בתוכנית. הועדה המקומית תגבה עלויות אלה מבעלי הזכויות בתוכנית בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>6.12.6 היה והעתיקות יצריכו שינוי בהגדרת יעודי הקרקע ובתכנית הבינוי, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתחום התכנית.</p>	
איחוד וחלוקה	6.13
<p>6.13.1 שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתוכניות האיחוד</p>	



<p>6.13 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>והחלוקה של תוכנית זו ייקבע בהתאם לשווי החלקות ערב אישורה של תוכנית המתאר המקומית כ/450/ב.</p> <p>6.13.2 כל שטח התוכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש למעט הדרכים המאושרות, תעלת הניקוז, שטחי ציבור מאושרים מכוחם של תוכניות מפורטות קודמות להכנת תכנית כ/450/ב ושטחים שהופקעו.</p> <p>6.13.3 לגבי דרך מס' 1 יקבע כי הרשות המקומית תהיה רשאית לבצעה טרם התכנון של תוכנית זו בדרך של הפקעה עפ"י דין ככל שיהיה צורך תחבורתי ואורבני לביצוע הדרך בפועל לפני הליך האיחוד והחלוקה. במידה והדרך תופקע, כאמור לעיל, היא לא תכלול בתחום האיחוד וחלוקה של תוכנית זו. במידה ולא יהיה צורך בהפקעת הדרך היא תשולב באיחוד וחלוקה של תוכנית זו.</p> <p>6.13.4 ניתן יהיה לאחד מגרשים הנמצאים בבעלות אחת ו/או במתחם אחד בייעודי קרקע זהים.</p>	
<p>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ואינם כלולים בתכנית איחוד וחלוקה מחדש יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.15 היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965.</p>	
<p>6.16 הריסות ופינויים</p>	<p>6.16</p>
<p>6.16.1 המבנים או חלקי המבנים, המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה. הריסת המבנים ופינוי פסולת הבניין לרבות הסרת תשתיות מטרדים תיעשה על ידי בעלי הקרקע הסחירה ועל חשבונם.</p> <p>6.16.2 תנאי למימוש זכויות ולהיתר בנייה בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>6.16.3 טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית וכן יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	
<p>6.17 בטחון ובטיחות</p> <p>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>בטיחות טיסה :</p> <p>6.17.1 תחום התכנית שבנדון נופל בתחום הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל התעופה חיפה מטיל סביבו לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>א. נדרש לקבל אישור רת"א להקמת מבנים בתחום התוכנית שגובהם הכולל עולה על 53 מטר מעל פני הים.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>6.18 הוצאות הכנת תוכנית</p>	<p>6.18</p>
<p>הוצאות הכנת התוכנית המפורטת, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, יחולו על בעלי הקרקע בתחום התוכנית על פי שטחם היחסי הכלול בתוכנית, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

שלבי ביצוע: ניתן יהיה לממש את התוכנית בשלבים בתיאום עם מהנדס העיר. בשלב ראשון יפותח השטח שבתחום התכנית הנמצא מצפון לכביש 2. הפיתוח יכלול הקמה של תחנת השאיבה לביוב וכל התשתיות הנדרשות לחיבור מים ביוב וחשמל. בשלב השני יפותח השטח מדרום לכביש 2 ויורחב צינור הניקוז שברחוב זבולון. סדר השלבים אינו מחייב וניתן יהיה לפתח במקביל לפיתוח החלק הצפוני או בנפרד את החלק הדרומי ובתנאי שיינתן במסגרתו מענה הולם לצרכי הציבור ולתשתיות ההנדסיות הנדרשות. ביצוע כביש התעלה לא יהווה תנאי למימוש החלק הצפוני וניתן יהיה לפתחו בנפרד. כל שלב שיפותח ייתן מענה לצרכי הציבור הנדרשים למעט דרישות לביה"ס על יסודי שיינתן לו מענה במסגרת עירונית שכונתית רחבה יותר. תנאי לאכלוס 1,500 יח"ד יהיה אישור לפיתוח של חלק הפארק הצפוני. משך זמן מימוש התכנית כ- 20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21