

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0889832

חפ/2177/ד - בת גלים - פינוי בה"ד חיל הים

חיפה

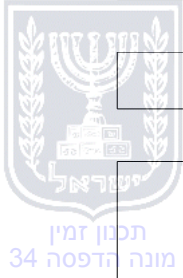
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לפיתוח שכונת מגורים חדשה בשטח בה"ד חיל הים המתפנה בסמוך לשכונת בת גלים חיפה. שטח התכנית הינו כ-185 דונם, גבולותיה הינם: קו הים מצפון, רחוב עפרון ממזרח, רחוב העלייה מדרום ורחוב שרל לוף ממערב.

מתחם התכנון ממוקם על רצף חזית הים חיפה בין שכונת בת גלים ממערב לבין מתחם בית החולים רמב"ם ממזרח, מדרומה לה שכונות קריית אלעזר וקריית אליהו המתחדשות והיא פועלת להגברת הקישוריות והרצף העירוני לצד קו החוף הים ובחלקה המישורי של חיפה ובהתאם להנחיות תמ"א 35, תמ"א 1 ותמ"א 13/3 בנוגע להקמת מגורים חדשים, בתי מלון, שירותי תיירות, מבחר ונופש לצד חוף הים, קביעת איזור זה כחזית ים עירונית ושמירה על רצף הטיילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

התכנית מציעה רשת רחובות חדשים הממשיכה את מערך הרחובות הקיימים בשכונת בת גלים הותיקה, מקשרת את העיר מדרומה לה אל הים, מייצרת מגרשים לבינוי חדש וקובעת יעודי מגורים שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ותיירות.

בנוסף, מתווה פיתוח מרחב חופי בגבול קו הים הייבוש הקיימים וכוללת את המשך טיילת החוף של חיפה, שימושי מסחר, מסעדות, שירותי חוף וחוף רחצה.

התכנית מציעה 1,300 יח"ד, 250 חדרי מלון, 9,000 מ"ר למסחר ותעסוקה וכ-25,000 מ"ר לשימושי ציבוריים הכוללים אשכול גנים, בייס יסודי ובייס על יסודי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2177-ד - בת גלים - פינני בה"ד חיל הים

מספר התכנית 304-0889832

1.2 שטח התכנית 181.963 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חיפה |
| קואורדינאטה X | 198648 |
| קואורדינאטה Y | 628202 |

1.5.2 תיאור מקום

בין קו הים מצפון לרחוב העליה מדרום, ממערב שכונת בת גלים, ממזרח רחוב עפרון ומתחם בי"ח רמב"ם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בת כלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10817 | מוסדר | חלק | | 52 |
| 10820 | מוסדר | חלק | 1 | 3, 5 |
| 10929 | מוסדר | חלק | | 36-41 |
| 11674 | מוסדר | חלק | | 1 |
| 11696 | מוסדר | חלק | | 1-2 |
| 11697 | מוסדר | חלק | | 7-10 |
| 11750 | מוסדר | חלק | 1-3, 15-16 | 11, 17 |

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

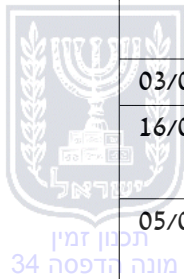
לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | 12/02/2020 |
| תמא/ 13 / 3 / א | פירוט | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / א. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / א תחולנה על תכנית זו. | 7597 | 214 | 02/10/2017 |
| תמא/ 35 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | 27/12/2005 |
| חפ/ 229 / ט / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / ט / 1 תחולנה על תכנית זו. | 6255 | 5093 | 26/06/2011 |
| חפ/ מק/ 229 / ט / 2 | כפיפות | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / ט / 2 ממשיכות לחול. | 6448 | 5404 | 22/07/2012 |
| חפ/ 229 / י / 5 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / י / 5 ממשיכות לחול. | 6388 | 2981 | 07/03/2012 |
| חפ/ 229 / ה | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול. | 1437 | 3021 | 02/02/1984 |
| חפ/ 421 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 421 ממשיכות לחול. | 0 | | 29/06/1939 |
| חפ/ 363 | החלפה | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 363. הוראות תכנית חפ/ 363 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | 03/05/1938 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 413 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 413 ממשיכות לחול. | 0 | | 02/01/1940 |
| חפ/ 420 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 420 ממשיכות לחול. | 0 | | 02/01/1940 |
| חפ/ 607 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 607 ממשיכות לחול. | 0 | | 05/08/1941 |
| חפ/ 654 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 654 ממשיכות לחול. | 0 | | 05/06/1945 |
| חפ/ 551 | החלפה | | 0 | | 03/09/1940 |
| תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון | פירט | | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| חפ/ 2000 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול. | 8137 | 8404 | 05/03/2019 |



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 | | | | אליהו אברהם דרמן | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | אליהו אברהם דרמן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| תיעוד/סקר שימור | רקע | | 58 | 31/07/2021 | שרי מרק | 19: 13 03/08/2021 | נספח שימור | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 28/07/2020 | שגיא שרייבר | 12: 45 17/08/2021 | תשריט מצב מאושר | לא |
| אדריכלות | מחייב חלקית | 1: 1250 | 1 | 30/09/2021 | אליהו אברהם דרמן | 14: 12 01/09/2021 | נספח בינוי מחייב לנושא מספר קומות וקוי בנין | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1250 | 1 | 31/08/2021 | אליהו אברהם דרמן | 07: 36 01/09/2021 | נספח נוף השתלבות ונצפות | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | | 29/08/2021 | אדולפו וורוביוף | 11: 41 30/08/2021 | נספח תנועה | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה | | 4 | 01/09/2020 | זרובסקי אירנה | 18: 01 19/10/2020 | נספח תשתיות - ביוב ומים 1/4 | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה | | 4 | 01/09/2020 | זרובסקי אירנה | 17: 59 19/10/2020 | נספח תשתיות - ניקוז 2/4 | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 29/08/2021 | זרובסקי אירנה | 12: 04 30/08/2021 | נספח תשתיות - ביוב ומים 3/4 | לא |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 23/08/2020 | זרובסקי אירנה | 12: 05 30/08/2021 | נספח תשתיות - נספח ניקוז 4/4 | לא |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה | | 122 | 02/09/2020 | סיגל גיאן | 21: 02 23/11/2020 | נספח סביבה וסקר ימי | 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 מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | חיפה | (1) | | 074-7024158 | | viktorp@land.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פל-ים 15, חיפה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|---------------------|
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רמי | חיפה | (1) | | 074-7024158 | | viktorp@land.gov.il |

(1) כתובת: פל-ים 15, חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------------|---------------|--------------------------------|-----------------|--------|------|-------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | אליהו אברהם דרמן | | דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ | תל אביב- יפו | המרץ | 5 | 074-7024158 | | office@deve-arc.com |
| | יועץ תשתיות | זברובסקי אירנה | | בלשה ילון מערכות | נשר | המסילה | 20 א | 04-8603604 | | irena-z@bj-is.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|------------------|---------------|--------------------------------|-----------------|------------|-----|-------------|-----|-------------------------------|
| מתכנתת סביבה | יועץ סביבתי | סיגל ג'אן | | ESD פיתוח סביבה ותקיימות | נתניה | (1) | 10 | 09-8640955 | | sigal@esd- env.com |
| | יועץ נופי | אליהו אברהם דרמן | | דרמן ורבקל אדריכלות | תל אביב- יפו | המרץ | 5 | 074-7024158 | | |
| | יועץ תחבורה | אדולפו וורוביוף | 87759 | וי.אס.הנדסה אזרחית בע"מ | קיסריה | אלון התבור | 20 | 04-6371711 | | adolfo@vs- eng.co.il |
| שימור | יועץ | שרי מרק | | שרי מרק | תל אביב- יפו | מילוא יוסף | | 03-6493973 | | sary_mark@l ive.com |
| מודד | מודד | שגיא שרייבר | 1070 | חץ הצפון | טירת כרמל | הסדנא | 3 | 04-8580355 | | office@hetz- hazafon.co.il |

(1) כתובת: גיבורי ישראל 10, פולג, נתניה.



משרד הביטחון
מונה הדפסה 34



משרד הביטחון
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------|---|
| דיורית | חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידה הדיור 3. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידה הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה על כך לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011. |
| המרחב ציבורי | שטחים ביעוד ציבורי כדוגמת דרך, שביל, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח ו/או שטחים בזיקת הנאה לציבור. |
| חזית פעילה | חזית בקומת הקרקע הפונה לכיוון שטחים ביעוד ציבורי כדוגמת דרך, שצ"פ או שטחים בזיקת הנאה לציבור. בחזית זו ימוקמו שימושים בעלי אינטרקציה גבוהה עם הציבור הרחב כגון מסעדות, מסחר קמעונאי, שימושי ציבור בעלי אופי שירותי הפונה למגוון קהלים וכד'. |
| חזית ראשית | חזית הפונה אל המרחב הציבורי |
| מבנה מסחרי זעיר | מבנה מסחרי ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 5 מטר. השימושים המותרים בו יהיו כדוגמא: מסחר קמעונאי ובתי קפה. |
| מבן | תחום בינוי במגרש התחום בדרכים ושטחי פתוחים מכל עבריו |
| מפלס פני הקרקע | מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז החזית. במבן/מבנה בעל יותר מכניסה אחת תתעשה מדידה באופן דומה לכל כניסה למבן/מבנה. |
| קו חזית הבנין | המישור החיצוני של חזית הבנין, לא כולל מרפסות, זיזים או גגונים ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעטמט המישור הראשית של החזית. |
| שימוש מלונאות | שימושים מותרים והוראות בשימוש מלונאות יהיו בהתאם לחוזר המנהל הכללי לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות |
| שימוש ציבורי | מבנים למוסדות וצרכי חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, קהילה, מתקני ספורט, מוסדות בריאות רווחה וסעד, שירותים עירוניים, כגון: מעון לאנשים עם מוגבלויות, שירותי חירום, משרדים עירוניים ולשכות לשירות הציבור, גני ילדים, מרכזי יום לקשיש, מבני ספורט, בתי ספר תיכוניים, תיאטראות וכדומה |

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**

1. הקמת שכונת מגורים חדשה בשטח בה"ד חיל הים

2. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים בהיקפיים עירוניים לצד הקו החוף הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מייעוד איזור מגורים ב', דרך מאושרת ושצ"פ לייעודים: שב"צ, שצ"פ, מגורים ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה, מגורים מיוחד ותיירות, מגורים מסחר ותיירות, כיכר עירונית, חוף, רחצה ודרכים מוצעת.
2. קביעת מגרשים להקמת מגורים 1,300 יח"ד, 250 חדרי מלון, שטחי מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת גובה ומספר קומות.
7. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
8. התוויית דרכים וקביעת יעודי דרך
9. קביעת חזיתות מסחריות מחייבות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------------|----------------------|
| מגורים ד' | 102, 101 |
| מסחר | 301 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 402, 401 |
| שטח ציבורי פתוח | 615 - 610, 604, 603 |
| פארק / גן ציבורי | 609 - 605, 602, 601 |
| נחל/תעלת נחל | 651, 650 |
| טיילת | 618 - 616 |
| דרך מאושרת | 712 - 700 |
| דרך מוצעת | 818 - 800, 715 - 713 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 204 - 202 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 205, 201 |
| מגורים ותיירות | 207, 206 |
| שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים | 901 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 403 |



| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| בלוק מבנה לשימור | פארק / גן ציבורי | 601 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 703 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת | 815, 808, 800 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ד' | 102, 101 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 205 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים מסחר ותעסוקה | 203, 202 |
| דרך / מסילה לביטול | פארק / גן ציבורי | 605 |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח | 604 |
| דרך / מסילה לביטול | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 403 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 808 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 401 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 816, 802 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 102, 101 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 205 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ותיירות | 206 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | פארק / גן ציבורי | 606, 605 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח | 603 |
| חזית מסחרית | דרך מוצעת | 815, 812, 811, 801 |
| חזית מסחרית | מבנים ומוסדות ציבור | 402 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| חזית מסחרית | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 205 |
| חזית מסחרית | מגורים ותיירות | 207, 206 |
| חזית מסחרית | מגורים מסחר ותעסוקה | 204 - 202 |
| חזית מסחרית | פארק / גן ציבורי | 605, 601 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 712 - 707, 705, 700 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 818 - 814, 812 - 800, 715 - 713 |
| מבנה להריסה | טיילת | 616 |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 402, 401 |
| מבנה להריסה | מגורים ד' | 102, 101 |
| מבנה להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 205, 201 |
| מבנה להריסה | מגורים ותיירות | 207, 206 |
| מבנה להריסה | מגורים מסחר ותעסוקה | 204 - 202 |
| מבנה להריסה | מסחר | 301 |
| מבנה להריסה | פארק / גן ציבורי | 609 - 605, 602, 601 |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 612 - 610, 604, 603 |
| מבנה להריסה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 403 |
| מבנה להריסה | שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים | 901 |
| ציר מיוחד | דרך מאושרת | 710, 701 |
| ציר מיוחד | דרך מוצעת | 817, 800, 715 |
| ציר מיוחד | טיילת | 618 |
| ציר מיוחד | שטח ציבורי פתוח | 613, 611 |

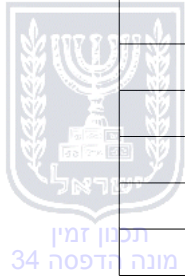
3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|-------------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 40,087.19 | 24.73 |
| טיילת | 4,584 | 2.83 |
| מגורים ב | 101,069 | 62.35 |
| נחל/תעלה/מאגר מים | 3,842.34 | 2.37 |
| שטח ציבורי פתוח | 12,517.21 | 7.72 |
| סה"כ | 162,099.74 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 17,707.35 | 10.92 |
| דרך מוצעת | 33,468.2 | 20.65 |
| טיילת | 4,584.21 | 2.83 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 8,072.66 | 4.98 |
| מגורים ד' | 9,052.84 | 5.58 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 10,233.79 | 6.31 |
| מגורים ותיירות | 10,836.63 | 6.69 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 15,749.34 | 9.72 |

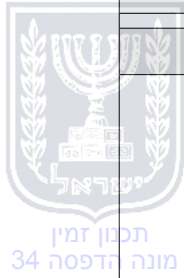
מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-----------------------------------|
| 0.74 | 1,202.42 | מסחר |
| 2.37 | 3,842.34 | נחל/תעלת נחל |
| 8.01 | 12,990.13 | פארק / גן ציבורי |
| 16.53 | 26,797.85 | שטח ציבורי פתוח |
| 3.88 | 6,290 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 0.79 | 1,272.72 | שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים |
| 100 | 162,100.48 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | 1. מגורים 2. תעסוקה 3. מסחר 4. שימושים ציבוריים 5. דיורית |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | 1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות. 2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 3. שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים. 4. שטחי הציבור והתעסוקה הנוספים יותרו בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע. בקומות המגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת 5. לא תותר חניה עילית 6. יש להקצאות שטח מחלחל בתחום המגרש עפ"י הנחיות מרחביות לבניה חדשה למגורים ו/או עפ"י התקן המותר לעת הוצאת ההיתר. 7. הוראות בנושאים: מרחקים בין מבנין, טיפול בגגות פתוחים, מרפסות שימושים בקומות הקרקע וכניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6.1 הוראות בינוי. 8. קו בנין 0 ובהתאם לנספח הבינוי. 9. גובה הבינוי עפ"י נספח הבינוי ובהתאם לטבלה 5. |
| 4.2 | מגורים ותיירות |
| 4.2.1 | שימושים |
| | 1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012 2. מעונות סטודנטים 3. דיור מיוחד 4. מגורים 5. אכסון מלונאי 6. שימושים נלווים למלונאות 7. מסחר 8. חניה וחניה ציבורית 9. שימושים ציבוריים 10. דיורית |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | 1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות. |



| 4.2 | מגורים ותיירות |
|-----|---|
| | <p>2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>3. שטחי הציבור והמסחר ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים.</p> <p>4. בקומות המגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>5. שטחי השירות התפעוליים לכלל השימושים בתא שטח 207 יהיו מדרך מספר 2.</p> <p>6. לאורך חזית הים ובצמידות לשטחים הציבוריים החזית תהא חזית פעילה עם שימושי מסחר, מלונאות, תיירות ו/או לוביים.</p> <p>7. הוראות בנושאים: מרחקים בין מבנים, טיפול בגגות פתוחים, מרפסות שימושים בקומות הקרקע וכניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6.1 הוראות בינוי.</p> <p>8. קו בנין 0 ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>9. מספר קומות הבינוי עפ"י נספח הבינוי ובהתאם לטבלה 5.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| 4.3 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-------|---|
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. תעסוקה</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. שימושים ציבוריים</p> <p>5. דיורית</p> |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>3. שטחי הציבור והמסחר ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים.</p> <p>4. שטחי הציבור והתעסוקה הנוספים יותרו בקומות עד לקומה השלישית מעל לקומת הקרקע. בקומות המגורים יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>5. יש להקצאות שטח מחלחל בתחום המגרש עפ"י הנחיות מרחביות לבניה חדשה למגורים.</p> <p>6. הוראות בנושאים: מרחקים בין מבנים, טיפול בגגות פתוחים, מרפסות שימושים בקומות הקרקע וכניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6.1 הוראות בינוי.</p> <p>7. קו בנין 0 ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>8. מספר קומות הבינוי עפ"י נספח הבינוי ובהתאם לטבלה 5.</p> |
| א | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| 4.4 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.4.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. תעסוקה</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. שימושים ציבוריים</p> |
| | |

| 4.4 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | 5. דיורית |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח שטחי המגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. שטחי המסחר והתעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים. הוראות בנושאים: מרחקים בין מבנים, טיפול בגגות פתוחים, מרפסות שימושים בקומות הקרקע וכניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6.1 הוראות בינוי. קו בנין 0 ובהתאם לנספח הבינוי. מספר קומות הבינוי עפ"י נספח הבינוי ובהתאם לטבלה 5. |
| ב | <p>פרוגרמה לשטחי ציבור שטחים לשימושים ציבוריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי הציבור ירוכזו בקומות הראשונות והכניסה אליהם תעשה מקומת הקרקע. חלק משטחי הציבור בתא שטח 201 ישמשו עבור מבנה חינוך ואולם הספורט הקיים בו ישולב בבינוי המוצע שטחי הציבור בתא שטח 202 ישמשו עבור מבנה חינוך. תותר חניה עילית ובתנאי כי תהא מקורה ולא תופנה לחזית המרחב הציבורי. בתי ספר: בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. מרחבים ציבוריים הכלולים בפרוגרמה כגון: ספרייה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אחה"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתכננו ככל הניתן בקו 0 עם הרחוב, על מנת למנוע חזית מגודרת. סככות לקירוי: במבנה חינוך ו/או קהילה אשר מגרשי הספורט ו/או החצרות מוצמדות לשימוש תותר הקמת מצללה (פרגולה) אשר תעוצב כחלק מהמבנה. היקף הסככה יקבע בהיתר. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולב כחלק מהבינוי המוצע. |
| 4.5 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> שימושים ציבוריים מסחר מרפאות תעסוקה חניה וחניה ציבורית מתקנים הנדסיים באישור ועדה מקומית |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושי מסחר ותעסוקה ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב. |



| 4.5 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-----|--|
| | <p>3. הכניסה למבני הציבור תהא במפלס הקרקע</p> <p>4. תותר חניה עילית ובתנאי כי תהא מקורה ולא תופנה לחזית המרחב הציבורי</p> <p>5. בתי ספר :</p> <p>5.1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>5.2. מרחבים ציבוריים הכלולים בפרוגרמה כגון : ספריה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אח"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתכננו ככל הניתן בקו 0 עם הרחוב, על מנת למנוע חזית מגודרת.</p> <p>5.3. סככות לקירוי : במבנה חינוך ו/או קהילה אשר מגרשי הספורט ו/או החצרות מוצמדות לשימוש תותר הקמת מצללה (פרגולה) אשר תעוצב כחלק מהמבנה. היקף הסככה יקבע בהיתר.</p> <p>5.4. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולב כחלק מהבינוי המוצע.</p> <p>5.5. גגות המבנים יפותחו כגגות לשתילה אקסטנסיבית</p> <p>5.6. תותר הקמת</p> |



| 4.6 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| 4.6.1 | <p>שימושים</p> <p>1. שימושים ציבוריים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. חניה וחניה ציבורית</p> <p>4. מתקנים הנדסיים באישור ועדה מקומית</p> <p>5. חניות אופניים</p> <p>6. שימושי חוף</p> |
| 4.6.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. שימושי מסחר ותעסוקה ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב.</p> <p>2. הכניסה למבני הציבור תהא במפלס הקרקע</p> <p>3. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>4. מרחבים ציבוריים הכלולים בפרוגרמה כגון : ספריה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אח"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתכננו ככל הניתן בקו 0 עם הרחוב, על מנת למנוע חזית מגודרת.</p> <p>5. ככל הניתן לאורך דופן המבנה וקו הבנין הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב.</p> <p>6. סככות לקירוי : במבנה חינוך ו/או קהילה אשר מגרשי הספורט ו/או החצרות מוצמדות לשימוש תותר הקמת מצללה (פרגולה) אשר תעוצב כחלק מהמבנה. היקף הסככה יקבע בהיתר.</p> <p>7. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולב כחלק מהבינוי.</p> <p>8. תותר חניה עילית ובתנאי כי תהא מקורה ולא תופנה לחזית המרחב הציבורי</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח</p> <p>בשטחים הפתוחים המשולבים</p> |



| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.6 |
|--|-----|
| <p>1. לא תותר חנייה עילית למעט עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p> <p>2. במקרים בהם קיים חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. בתחומים המסומנים לפיתוח יחוייב מילוי גנני מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות בעומק של לפחות 1.5 מ'.</p> <p>3. כלל המרחבים הציבוריים יפותחו שבילים ודרכי גישה בשיפוע שלא יעלה 5% ותובטח בהם נגישות ומעבר ללא מדרגות.</p> <p>4. מפלס פני הקרקע יחושב מגובה הרחוב הסמוך.</p> <p>5. כלל השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם לסעיף 6.2 לנושא הוראות פיתוח.</p> | |



| שטח ציבורי פתוח | 4.7 |
|-----------------|-----|
|-----------------|-----|

| שימושים | 4.7.1 |
|--|-------|
| <p>מעל הקרקע:</p> <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית</p> <p>2. מתקנים נדרשים ומצללות</p> <p>3. מסחר מזערי כגון: קיוסק, מסעדה, בית קפה</p> <p>4. שווקים זמניים וירידים</p> <p>5. מתקני ספורט ופנאי</p> <p>6. חניה ציבורית- באישור מחלקת נוף</p> <p>מתחת לקרקע:</p> <p>1. חניה ציבורית</p> <p>2. מתקנים הנדסיים - באישור ועדה מקומית</p> <p>3. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים</p> | |



| הוראות | 4.7.2 |
|--------|-------|
|--------|-------|

| הוראות פיתוח | א |
|---|---|
| <p>1. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול.</p> <p>2. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף של יפחת מ 25% מתא השטח מזני מצויים מותאמים סביבה חופית בלבד.</p> <p>3. כלל המרחבים הציבוריים יפותחו שבילים ודרכי גישה בשיפוע שלא יעלה 5% ותובטח בהם נגישות ומעבר ללא מדרגות.</p> <p>4. מפלס פני הקרקע יחושב מגובה הרחוב הסמוך.</p> <p>5. לאורך המרחב החופי המוגדר בנספח הנוף בצמידות לקו הים ישמרו מבטים פתוחים מהרחובות הניצבים. על מנת להבטיח הוראה זו לא יצבו הצללות, דוכנים זמניים ו/או שתילה מסיבית בנקודות המוצא מן הרחוב המובילים לים (מדרום לצפון) המגדרים כשבילים מהעיר לים בנספח הנוף.</p> <p>6. במקרים בהם יוקם חניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. בתחומים המסומנים לפיתוח יחוייב מילוי גנני מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות בעומק של לפחות 1.5 מ'.</p> | |



| שטח ציבורי פתוח | 4.7 |
|--|-----|
| <p>7. לא תותר הקמת חניון בתאים 603-604 - המוגדרים כשטח פתוח לינאריעפ"י נספח הנוף. 8. כלל השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם לסעיף 6.2 לנושא הוראות פיתוח.</p> | |



| פארק / גן ציבורי | 4.8 |
|------------------|-----|
|------------------|-----|

| שימושים | 4.8.1 |
|---------|-------|
|---------|-------|

| | |
|---|--|
| <p>מעל הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. מתקנים נדרשים ומצללות 3. מסחר מזערי כגון: קיוסק, מסעדה, בית קפה 4. שווקים זמניים וירידים 5. מתקני ספורט ופנאי 6. חניות אופניים <p>מתחת לקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה ציבורית 2. מתקנים הנדסיים - באישור ועדה מקומית 3. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים | |
|---|--|

| הוראות | 4.8.2 |
|--------|-------|
|--------|-------|

| | |
|--|---|
| <p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר חנייה עילית למעט עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום. 2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול. 3. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף של יפחת מ 25% מתא השטח מזני מצויים מותאמים סביבה חופית בלבד. 4. תותר הקמת חניון ציבורי בתת הקרקע ובתנאי כי תכסית החניון המירבי תהא 50% מתא השטח. 5. במקרים בהם קיים חניון תת קרקעי מתחת לשטח הפתוח, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. בתחומים המסומנים לפיתוח יחוייב מילוי גנני מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות בעומק של לפחות 1.5 מ'. 6. כלל המרחבים הציבוריים יפותחו שבילים ודרכי גישה בשיפוע שלא יעלה 5% ותובטח בהם נגישות ומעבר ללא מדרגות. 7. מפלס פני הקרקע יחושב מגובה הרחוב הסמוך. 8. תותר הקמת מבני מסחר מזערי. 9. קוי הבנין על פי נספח בינוי | א |
|--|---|



| | |
|--|----------------------|
| <p>פארק / גן ציבורי</p> | <p>4.8</p> |
| <p>10. כלל השטחים הפתוחים יפותחו בהתאם לסעיף 6.2 לנושא הוראות פיתוח.</p> | |
| <p>טיילת</p> | <p>4.9</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.9.1</p> |
| <p>1. מרחב רציף להולכי רגל 2. שביל אופניים 3. פינות ישיבה והצללות</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.9.2</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יעוד טיילת מתוקף תמ"א 13 יכולול פיתוח כחלק מהשטח הציבורי הרחב לצד קו המים 2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול ואירעים. 3. מפלס הפיתוח יהיה בהתאם למפס פיתוח השטחים ביעוד שצ"פ. 4. לא תותר הסתרה של קו המים ממרחב הטיילת . 5. תותר התווית שביל אופניים תוך הבטחת בטיחות להולכי רגל ובאישור מהנדס העיר.</p> | |
| <p>דרך מוצעת</p> | <p>4.10</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.10.1</p> |
| <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. 3. סגירות עונתיות 4. שבילי אופניים וחניות 5. תחנות אוטובוסים ומוניות</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.10.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. כל שטח בזכות הדרך שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל. 2. ברחובות בהם יסלל שביל אופניים יש לכלול שביל אופניים בחתך הדרך במפלס נמוך ממפלס המדרכה. 3. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה. 4. בתחום המדרכה ובסמוך לבתי עסק כגון בתי קפה ומסעדות, תותר הקמה של סגירת חורף בבניה קלה עשוי חומרים פריקים לשם הגנה מפני מזג האוויר על הסועדים בתנאי כי: א. תשמר רצועת מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב מזערי של 2.5 מטרים. ב. עיצוב מבנה הסגירה ייעשה בהתאמה לעיצוב הבנין אליו הוא משויך. ג. בקרבת עצי הרחוב ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים. 5. לא תותר הקמת חניות בניצב לאורך הרחובות והדרכים המוצעות 6. מעברי חציה וצמתים: מעברי החציה בתחום הפרוייקט יפותחו כהמשכה של המדרכה הסמוכה, ללא הפרדה מפלסית וחומרית, כמיסעה מרוצפת ומוגבהת להאטת התנועה</p> | |

| | | |
|--|---------------|-------------------------|
| | 4.10 | דרך מוצעת |
| | 4.11 | דרך מאושרת |
| | 4.11.1 | שימושים |
| | 4.11.2 | הוראות |
| | א | הוראות פיתוח |
| | 4.12 | מסחר |
| | 4.12.1 | שימושים |
| | 4.12.2 | הוראות |
| | א | בינוי ו/או פיתוח |



| | |
|--------|---|
| 4.12 | מסחר |
| | <p>4. תותר הקמה של סגירת חורף בבניה קלה עשוי חומרים פריקים לשם הגנה מפני מזג האוויר על הסועדים בתנאי כי:</p> <p>א. תשמר רצועת מעבר חופשי להולכי רגל ברוחב מזערי של 2.5 מטרים.</p> <p>ב. עיצוב מבנה הסגירה ייעשה בהתאמה לעיצוב הבנין אליו הוא משויך.</p> <p>ג. בקרבת עצי הרחוב ישמר מרחק מזערי של 3 מטרים.</p> <p>5. הוראות בנושא כניסות למבנים יהיו עפ"י סעיף 6.1 הוראות בינוי.</p> |
| 4.13 | שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים |
| 4.13.1 | שימושים |
| | <p>1. תחנת שאיבה לביוב ומתקני עזר</p> <p>2. כל השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח פתוחים</p> <p>3. חניון ציבורי</p> |
| 4.13.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח 901 ישמש עבור תחנת שאיבה לביוב .</p> <p>2. גובה המבנה יהיה עד 6 מ' מעל מפלס הקרקע.</p> <p>3. קו בנין העילי כמצוין בתשריט.</p> <p>4. תותר הקמת מרתף בכל תכנית המגרש ובתנאי כי עומד בתקן איכות הסביבה ושמירה על מרחקים משימושי הבינוי הסמוכים</p> <p>5. השטח הפתוח במגרש יפותח כחניון ציבורי ותתאפשר חניה על קרקעית.</p> <p>6. תחום שטח זה יישאר פתוח למעבר הציבור ולא תותר הקמת גדרות, מחסומים ושערים.</p> <p>7. המבנה ישולב במערך פיתוח הטיילת ויוטמע בה כך שמפלס גג המבנה יהיה נמוך ככל האפשר ובעל נצפות מינמלית מכיוון רחוב מספר 3.</p> |
| 4.14 | נחל/תעלת נחל |
| 4.14.1 | שימושים |
| 4.14.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"ר משטח העיקרי (מ"ר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|---|-----------|--------------------|-----------|--------------------|---------|-------------------------------|--------------------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | |
| 1644 | 3 | (1) 10 | 39 | 137 | 5480 | 12604 | 4873 | 101 | מגורים | מגורים ד' |
| | | (3) | | | | (2) 400 | | 101 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
| | | (4) | | | | (2) 1000 | | 101 | מסחר ותעסוקה | מגורים ד' |
| 1644 | 3 | (1) 10 | 39 | 164 | 6560 | 15088 | 4179 | 102 | מגורים | מגורים ד' |
| | | (5) | | | | (2) 1000 | | 102 | מסחר ותעסוקה | מגורים ד' |
| 720 | 3 | (1) 10 | 39 | 60 | 3000 | 6000 | 6503 | 201 | מגורים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 400 | | (7) | | | | (6) 9000 | | 201 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | (8) | | | | (2) 400 | | 201 | מסחר | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 3840 | 4 | (9) 22 | 88 | 240 | 9600 | 24480 | 5934 | 202 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | (10) | | | | (2) 250 | | 202 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | (11) | | | | (2) 2000 | | 202 | מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 3144 | | (9) 22 | 88 | 260 | 10480 | 24104 | 5470 | 203 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | (12) | | | | (2) 250 | | 203 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | | (13) | | | | (2) 2000 | | 203 | מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 1560 | 4 | (9) 10 | 39 | 130 | 5200 | 11700 | 4346 | 204 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 660 | 4 | (9) 10 | 39 | 55 | 3360 | 5060 | 220 | 205 | מגורים | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | (14) | | | | (2) 1400 | | 205 | מסחר ותעסוקה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | (16) | | | | (15) 2300 | | 205 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 684 | 3 | (9) 10 | 39 | (17) 54 | 2300 | 5130 | 2258 | 206 | מגורים ותיירות | מגורים ותיירות |
| | | (18) | | | | (2) 300 | | 206 | מסחר ותיירות | מגורים ותיירות |
| 2400 | 4 | (9) 25 | 96 | 200 | 8640 | 20000 | 8579 | 207 | מגורים | מגורים ותיירות |

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|---|-----------|--------------------|------------|--------------------|----------------|---------------------------|---|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | | | | |
| 2160 | | (9) | | 250 | | (19) 12500 | | 207 | דיור מיוחד ותיירות | מגורים ותיירות |
| 2160 | | (9) | | 250 | | (20) 12500 | | 207 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מגורים ותיירות |
| | | (21) | | | | (2) 1400 | | 207 | מסחר ותיירות | מגורים ותיירות |
| | 2 | (22) 2 | | | | 10000 | | 207 | חניון | מגורים ותיירות |
| 2000 | 4 | | 7 | | | (2) 5000 | 2836 | 401 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 25 | 110 | | | 25200 | | 402 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | | | | (2) 1500 | | 402 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 1 | 5 | 25 | | | (24) 6150 | 6290 | 403 | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | (25) | | | | (2) 850 | 1202 | 301 | מסחר | מסחר |
| | | (26) 2 | 10 | | | (2) 750 | 4588 | 601 | מסחר ותיירות | פארק / גן ציבורי |
| | 4 | (27) | | | | 200% | % | 602 - 601 | חניון | פארק / גן ציבורי |
| | | (28) 2 | 10 | | | (2) 500 | 2152 | 602 | מסחר ותיירות | פארק / גן ציבורי |
| | | (29) 1 | 6 | | | (2) 200 | | 608, 606 - 605 | מסחר | פארק / גן ציבורי |
| | 3 | 1 | 6 | | | (30) 1000 | 1273 | 901 | מתקנים הנדסיים | שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים |
| | 1 | 5 | 25 | | | (24) 6150 | 6290 | | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| | 1 | 5 | 25 | | | (24) 6150 | 6290 | | | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי המרתפים בתאי השטח, שאינם ביעוד פארק/גן ציבורי/או ביעוד שטח ציבורי פתוח, בתוכנית יהיו בתכסית של 85% ועפ"י מספר קומות המרתף המותרות
- ביעוד מגורים, מסחר ותיירות יותרו שטחים עיקריים למלונאות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% משטחי הבנייה למלונאות מעל הקרקע.
- ניתן לנייד עד 20% שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע לטובת חנייה.

- ד. יותר ניוד בין שטחים עיקריים לשירות ובתנאי כי היקף השטחים לשירות לא יפחת מ-20%.
- ה. בשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשימוש מבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת שטחים עבור הצללות עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- ו. ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה תותר המרת שטחים של עד 30% מסף הזכויות לטובת שימושי משרדים.
- ז. בייעוד מגורים מסחר ותיירות תותר המרת זכויות מעל הקרקע בין השימושים.
- ח. מצללות ויריעות הצללה אינם כלולים במניין שטחי הבנייה.
- ט. בייעודי הקרקע כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור שטחי שירות בתת"ק, חדרים טכניים ומכונות וכן שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים בהיקף של עד 3% מהשטח ושלא יעלה על 100 מ"ר.
- י. קווי בניין של יעודי הקרקע כיכר עירונית, פארק/גן ציבורי ושצ"פ יהיו 0.
- יא. גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות.
- יב. לשטחים ציבורים מבונים הנמצאים במגרש המיועד למגורים יוצמדו חצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש עפ"י המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה : עפ"י נספח בינוי.
- (2) שטח כולל.
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (4) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (6) הערך מתיחס למ"ר תוספת, הערה : שטח כולל עבור שירות עיקר, בנוסף לאולם ספורט קיים בתא השטח ונכלל במערך שטחי החינוך.
- (7) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (8) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (9) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה : עפ"י נספח בינוי.
- (10) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (11) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (12) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (13) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (14) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (15) שטח כולל.
- יקבע בהתאם לשטח מבנה קיים..
- (16) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (17) יותר ניוד לטובת יחידות מלונאיות - עד 120 יח"ד מלונאיות.
- (18) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (19) סה"כ עיקרי+שירות עבור דיור מיוחד.
- (20) סה"כ עיקרי+שירות עבור מלונאות.
- (21) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (22) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

(23) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : שטח כולל שירות.

(24) שטח כולל שטח שירות.

(25) הערך מתיחס ל מקסימום.

(26) הערך מתיחס ל מקסימום.

(27) הערך מתיחס ל מקסימום.

(28) הערך מתיחס ל מקסימום.

(29) הערך מתיחס ל מקסימום.

(30) שטח כולל מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. תאים הכוללים יעוד מגורים :
- 1.1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.
- 1.2. שטחי הציבור המסחר והתעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע בדפנות הפונות לשטחים ציבוריים.
- 1.3. גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-3.3 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה.
- 1.4. גובה קומה טיפוסית מקסימלי יהיה 3.5 מ' מגובה רצפה לגובה הרצפה מעליה
- 1.5. לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטריד או הפרעה למבני המגורים שמעליהם ולסביבתם, כגון: שימושי מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב.
- 1.6. מספר קומות הבינוי עפ"י נספח הבינוי
- 1.6. קווי בניין :
- 1.6.1. בקומת הקרקע בחזית מסחרית, קו הבנין יצמד אל קו המגרש או אל קו זיקת ההנאה לכל אורכו, ביתר החזיתות קו בנין יהיה כמסומן בתשריט.
- 1.6.2. יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.
- 1.6.3. בתאי שטח הכוללים יעוד מגורים תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 65%
- מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע.
- 1.6.4. מעל מפלס שתי קומות תותר נסיגה .
- 1.6.5. יותר קו בניין 0 בקומת המרתף
- 1.7. בכל ייעודי הקרקע בתכנית זו לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך.
- 1.8. בכל ייעודי הקרקע בתכנית זו תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבן ובלבד שישמר מרחק מזערי כמפורט להלן, סטייה של עד 20% מהוראות אלו תותר באישור מהנדס העיר :
- א. מרחק בין חזיתות מגורים ימדד מקו המרפסת החיצוני.
- ב. מרחק בין חזיתות, הכוללות מרפסות, בבניינים בגובה של עד 10 קומות לא יקטן מ-10 מ'.
- ג. מרחק בין חזיתות, הכוללות מרפסות, בבניינים בגובה של מעל 10 קומות לא יקטן מ-20 מ'.
- ד. מרחק בין מבנה מגורים למבני ציבור המשולבים במגורים לא יקטן מ-5 מ'
2. כניסות למבנים :
- 2.1. מפלס הכניסה הקובעת במבנים למגורים יהיה עד 50 ס"מ מעל מפלס המדרכה הצמודה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב המוצמד.
- 2.2. מפלס הכניסה הקובעת לשימושי המסחר, התעסוקה, תיירות ושימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה הצמודה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.
- 2.3. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.
- 2.4. הכניסה הראשית למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב, הכיכר העירונית או



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

| 6.1 הוראות בינוי | 6.1 |
|--|-----|
| <p>השצ"פ הסמוך. תותר יותר מכניסה אחת.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה :</p> <p>3.1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לכיכר עירונית וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>3.2. מערכות ביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>3.3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3.4. בתאי שטח הגובלים עם חזית מסחרית תתאפשר סגירה עונתית ובתנאי כי ישמר מרחב הליכה רציף ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מטרים. מיקום עקרוני לסגירות עונתיות יוצג בעת הגשת היתר.</p> <p>3.5. לא תותר הקמת קולונדה בחזית מסחרית.</p> <p>4. גגות מעל קומת המסד :</p> <p>4.1. מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום עם היחידה לאיכות סביבה.</p> <p>4.2. גג קומת המסד :</p> <p>4.2.1. שטחים אלו יאפשרו שימוש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי</p> <p>4.2.2. יותרו שטחים פתוחים משותפים בקומה זו.</p> <p>5. מרתפים :</p> <p>5.1. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>5.2. לא תתאפשר חצר אנגלית.</p> | |
| 6.2 הוראות פיתוח | 6.2 |
| <p>1. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>1.1. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25% מהשטח.</p> <p>1.2. שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים, בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ, באישור מחלקת גנים ונוף העירונית.</p> <p>1.3. עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות במרחקים של 8 מ' מגזע לגזע ובסירוג ככל הניתן, לקבלת הצללה רציפה.</p> <p>1.4. יותרו נתיבי אופניים בזיקות הנאה והדרכים בתכנית, בהתאם לרשת שבילי אופניים עירונית.</p> <p>1.5. תכנון הצמחייה בכלל השטחים הציבוריים בתכנית זו יתבסס על מינים מתאים לסביבה חופית תוך העדפת מינים מקומיים.</p> <p>2. הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגגות :</p> <p>2.1. גינות פרטיות שיבנו בגגות יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים ולפי המלצת מחלקת גינון ונוף העירונית, ואישור פרטי ניקוז ותשתיות הנדרשות לגינות הגג למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2.2. יותרו גינות גג בשתילה אקסטנסיבית ו/או אינטנסיבית.</p> | |

| | |
|-----|---|
| 6.3 | <p align="center">הוראות פיתוח סימון בתשריט : ציר מיוחד</p> |
| | <p>ציר מיוחד -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יישמר מרחב הליכה רציף מקו הים ועד לגבול התכנית הדרומי הממשיך את ציר הולכי הרגל מתחנת הרכבת 2. חזית קומת הקרקע לאורך הציר תהא חזית פעילה מחייבת הכוללת שימושי מסחר, ציבור ותיירות ומסומנת בתשריט כחזית מסחרית. 3. בזכות הדרך ישמר מעבר הולכי רגל רציף ברוחב מזערי של 2.5 מ' ולצידו תפותח רצועת שתילות ברוחב מזערי של 1.1 מ'. 4. לאורך הציר יפותח שביל אופניים במפלס הנמוך ממפלס המדרכה. 5. למניעת הסתרת הנוף הנצפה אל הים, לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקני הצללה מסיבים לאורך הציר. <p>לצורך כך, תשמר רצועה הפנויה מבינוי ברוחב מזערי של 10 מ' מכל כיוון אשר ימדדו ממרכז הציר, כך שתובטח רצועה פנוי מבינוי ברוחב של 20 מ' לפחות.</p> |
| 6.4 | <p align="center">חניה</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. כל פתרונות החנייה הקבועים למבני המגורים, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע. 3. על האמור בסעיף 2, ביעודי הקרקע בהם הותרה חניה עילית בקומת הקרקע היא תתאפשר בתנאי כי תהא משולבת בקומת המסד ומקורה כמצוין בנספח הבינוי, ובתנאי כי לא יופנו חניות ו/או חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך והמרחב הציבורי וכי ושטח הגג שלה יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות וחצרות לשימוש ציבורי. 3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. 4. ככל שלא תימצא אפשרות לחניה תפעולית בתחום המגרש, תתאפשר חניה תפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים ביעודי מגורים ד' תהיה במסגרת זכות הדרך לאורך הרחובות המשניים. |
| 6.5 | <p align="center">זיקת הנאה</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה" ו/או "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא מגבלות כלשהן ויפותח בהמשכיות למרחב הציבורי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה. 2. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום, למעט בכניסות לחניונים. 3. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות הסובבות. 4. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון ובו חניות שירשמו על שם דיירי הבניין כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום. 5. לעירייה תשמר הזכות לבצע בו כל עבודה לפיתוח, תחזוקה, שיפוץ, שדרוג או שינוי. כמו כן תהיה רשאית לפתח תחום זה ברציפות עם המרחב הציבורי. 6. בשטח זה תותר הקמת שבילי אופניים וחניות עבור אופניים. 7. תותר הצבת מתקני משחק, ספורט, הצללות וכד'. 8. השבילי המעבר ודרכי הגישה יהיו בשיפוע שלא יעלה 5% ותובטח בהם נגישות ומעבר ללא מדרגות. |



| | |
|--|----------------------------------|
| <p align="center">שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> | <p align="center">6.6</p> |
| <p>1. לפני כל פעולה שיש בה משום עריכת שינויים במבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא. השינויים יבוצעו לאור מסקנות תיק התיעוד ובאישור וועדת שימור. שימור חזיתות ופנים המבנה, וכן שינויים ותוספות בנייה למבנה יעשה על פי מסקנות תיק תיעוד מלא, בחומרים שאינם פוגעים במבנה ותואמים להמלצת תיק התיעוד הפורט ובהתאם לאישור מחלקת השימור. 2. אין להסיט או לפרק ולבנות מחדש את המבנה/או לפרק חלקי מבנה לשימור אלא, בהתאמה לתיק תיעוד ולהחלטת מהנדס העיר. 3. למבנה לשימור יהיה פטור מתקן חנייה.</p> | |
| <p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> | <p align="center">6.7</p> |
| <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> | |
| <p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1.1. בינוי:</p> <p>א. התכנית המפרטת אופן העמדת המנים במגרש, מרחק בין בניינים, מפלס פני הקרקע לכל מגרש. ב. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי. ג. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח. ד. מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש. ה. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, ומיקומים עקרוניים לסגירה עונתית.</p> <p>1.2. תשתיות:</p> <p>א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, בהתאם לנספחים המנחים בתכנית זו. ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב, מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה וכד'. ג. מערך תחבורה ציבורית. ד. נטיעות ופיתוח נופי. ה. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.</p> <p>1.3. בנייה ירוקה:</p> | |





| | | |
|--|---|-----------------------------------|
| | <p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> | <p align="center">6.8</p> |
| | <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור הגורם המוסמך ברשות המקומית.</p> <p align="center">1.4 תאום ביצוע ופיתוח :</p> <p>א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בניוי המבנים החדשים במתחם. ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות. ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים. ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה. ה. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</p> <p align="center">2. תנאי להיתר בניה בתא שטח :</p> <p>א. חתכי בינוי, אופן ההתאמה זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי הכניסות. ב. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניון. ג. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ז. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות הכוללים בתי גידול נאותים מעל תקרת חניונים, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג .</p> <p>ח. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בשלבי הביצוע.</p> <p>ט. קביעת מיקום והנחיות עבור סגירות עונתיות.</p> <p>3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנת משנה, חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תכנית התארגנות באתר לתקופת הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. בסמכות מהנדס עיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור.</p> <p>6. שימור :</p> <p>6.1 הכנת תיק תיעוד מפורט לשחזור כמייצג תרבות החומר שרווחה במחנה. 6.2 פירוט השימושים ואופן פריסתם במבנה.</p> | |
| | <p align="center">בניה ירוקה</p> | <p align="center">6.9</p> |
| | <p>1. עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה או בתקן תקף אחר, לכל סוגי ייעודי הקרקע בתכנית ובהתאם לנספח בניה ירוקה בתכנית הבינוי בקני"מ 500 : 1 המוגשת כתנאי להיתר.</p> | |
| | <p align="center">עתיקות</p> | <p align="center">6.10</p> |
| | <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה</p> | |

6.10

עתיקות

תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11

חשמל

1. תחנות השנאה:

א. בתחום מגרשי הכוללים את ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תיירת, מסחר ותעסוקה, שטח מציבורי פתוח. בניית חדרי חשמל חדרי טרפו/ חדרי שנאים/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת חשמל או לגורמים פרטיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד תוך שמירה על מרחק תיקני מדירות המגורים תחנת השנאה / טרפו או מיתוג תהא תת קרקעית או במבנה המשולב במבנה הראשי ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמו בתת הקרקע.

ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. ככל וקיימים שנאים במרחב הציבורי הגובל הסמוך, תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי במסגרת היתר הבנייה.

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'

ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

ד. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ה. ארון רשת 1.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

3. במרתפי החנייה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה או מגבלות סביבתיות אחרות, אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה

6.12

ניהול מי נגר

1. מי הנגר העילי (כולל גגות ומרזבים) יופנו לשטחי השהייה - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') תתאפשר הפניית מי נגר עילי לתחומי השטחים הפתוחים מחוץ לשטח המגרש הכולל גלישה למערכת הניקוז העירונית. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.

2. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות והשהייה של מי הנגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז בכפוף לאישור רשות המים ביחס להחדרה באזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום.

3. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל הזכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, צנרת וכיו"ב.

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה באתר ההקמה ובלבד שלא תגרום למפגעים ו/או מטרדים סביבתיים. הפעלת המגרסה מותנית במתן אישור והנחיות להפעלה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת וזאת בכפוף לחוות דעת סביבתית, שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>3 מחזור של פסולת הבניין באתר יתאפשר עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>1. במגרשים פרטיים לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. חיבור לתשתיות תקשורת יבוצע מתשתיות קיימות המגיעות לשטח התכנית בתאום עם חברות התקשורת.</p> | |
| <p align="center">הוראות בזמן בניה</p> | <p align="center">6.15</p> |
| <p>שטחי התארגנות</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים טיילת, שטח ציבורי פתוח וחוף רחצה.</p> | |
| <p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על-פי סעיפים 188,189,190 לחוק, התכנון והבניה 1965 בפרק ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבת ההודעה.</p> <p>3. ביעודי קרקע סחירים שונים בתחום התכנית מותרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף, או בהסדר אחר, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר ורשות מקרקעי ישראל. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום מקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין לצורכי ציבור.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הבינוי המוצע בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור מהנדס העיר.

