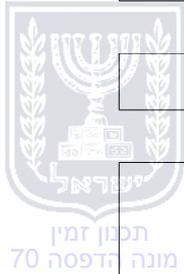


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2036

התחדשות עירונית גבעת קנדי עתלית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
חוף הכרמל
תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
06/11/2024
לאשר את התכנית
17/12/2024
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
17/04/2024
להפקיד את התכנית
18/07/2024
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005102174/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית תמל/ 2036 - גבעת קנדי בעתלית, המקודמת ביוזמת רשות מקרקעי ישראל, מתפרסת על פני שטח של 51.1 דונם, ומתוחמת בין הרחובות הסלע מצפון, הזית ממזרח והחרוב ממערב. שטח התכנית הינו בבעלות רמ"י וקקל, וחלקו בבעלות משותפת עם פרטיים. מטרת התכנית היא לאפשר התחדשות עירונית למתחם מגורים של יחידת שכנות שנבנתה ביזמה ציבורית הסובלת כיום ממצב ירוד של מבני המגורים והתשתיות הקיימות בו. התכנית מציעה בינוי חדש לאורך הצירים הראשיים תוך שמירה של האיכויות הקיימות במתחם הנמצא בראש רכס הכורכר במרכז עתלית ונהנה ממרחב פנימי של חצרות פנימיות. התכנית מציעה הריסה של המבנים הקיימים ובניה מחדש של מבני מגורים עד 10 קומות. במגרשים בצפון המתחם, וכמו כן מציעה התכנית בניה חדשה במגרשים פנויים והריסה ובניה מחדש של מבני הציבור הקיימים תוך בנייה חדשה של שטחי הציבור במשולב עם מבני המגורים. התכנית מקפידה על שימור האיכויות הקיימות של רכס הכורכר הטבעי, השטחים הפתוחים, החצרות והעצים הקיימים בלב השטח והמבטים לנוף לאורך ציר תנועת הולכי הרגל בציר הרכס, תוך שמירה על הנחיות תכנית המתאר לעתלית בנושא יצירת ציר הולכי רגל רציף לאורך ציר הרכס. התכנית תוכננה בהתאם לעקרונות שהתוו תכנית המתאר הארצית, תכנית המתאר המחוזית ותכנית המתאר החדשה לעתלית, וכוללת בתוכה תמהיל שימושים של מגורים, מסחר ומבני ציבור, לשימוש כל תושבי עתלית. התוכנית מציעה 867 יח"ד במקום 242 יח"ד הקיימות כיום וכוללת מבני ציבור למתנ"ס קהילתי, קופת חולים, מועדון קהילתי, בית כנסת, גני ילדים ומעונות יום ושטחים מסחריים. הפריסה המרחבית בתכנית מיעדת 39.7% משטח התכנית למגורים. צפיפות הברוטו (נפשות / לקמ"ר): הינה 57.5 אלף נפש לקמ"ר (ביחס לכל שטח התכנית). צפיפות הברוטו (יח"ד / שטח התכנית ללא כבישים עירוניים), הינה 22.7 יח"ד / דונם. צפיפות הנטו בתכנית הינה 42.5 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
-----------	----------------------------

שם התכנית	מספר התכנית
-----------	-------------

תמל/ 2036

שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
------------	----------------

51.183 דונם

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
------------	------------------

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	195213
קואורדינאטה Y	732394

1.5.2 תיאור מקום

גבעת קנדי - עתלית - בין רחובות הסלע מצפון, הזית ממזרח והחרוב ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

גבעת קנדי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10562	מוסדר	חלק	142-156, 161-162, 167, 179-190, 195-199	163

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל גרואג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		שמואל גרואג			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 06 04/04/2024	שמואל גרואג	04/04/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 31 07/07/2024	שמואל גרואג	07/07/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח מגרשים תלת מימדיים	15: 30 27/06/2024	שמואל גרואג	27/06/2024		1: 250	מחייב	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 18 07/07/2024	כנרת דביר	07/07/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח חניה	09: 13 01/07/2024	כנרת דביר	30/06/2024		1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	09: 15 01/07/2024	כנרת דביר	30/06/2024		1: 1250	רקע	תנועה
לא	בדיקת השלכה תחבורתית	10: 24 23/11/2023	כנרת דביר	23/11/2023	52		רקע	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	17: 12 04/06/2024	אהד פלש	18/05/2024	13		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע התשריט המוצע	17: 13 04/06/2024	אהד פלש	18/05/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע בינוי מוצע (קרקע ומרתף) ומדידה	14: 38 27/06/2024	אהד פלש	27/06/2024	3	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבה	16: 41 09/07/2024	נדב שדה	09/07/2024	131		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	15: 02 01/07/2024	יעל בר מאור	01/07/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מים	17: 47 04/06/2024	ענבל אברהם	27/05/2024	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ביוב	17: 56 04/06/2024	ענבל אברהם	27/05/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז	14: 58 01/07/2024	ענבל אברהם	27/06/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	פרשה טכנית	15: 09 07/04/2024	ענבל אברהם	07/04/2024	16		רקע	מים
לא	נספח ניהול נגר	14: 44 27/06/2024	ענבל אברהם	27/06/2024	28		רקע	ניהול מי נגר
לא	דו"ח חברתי - ויהפלן	11: 36 13/12/2023	עידן עמית	27/11/2023	72		רקע	נספח חברתי
לא	התארגנות ובנית נציגיות - פיפל	11: 10 10/06/2024	רן הורוביץ	10/06/2024	65		רקע	נספח חברתי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חוות דעת לתקן 15	09: 36 17/07/2024	צחי לוי	16/07/2024	39		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת איזון והקצאה	12: 51 15/07/2024	צחי לוי	15/07/2024	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוות דעת לפי תקן 21.	11: 46 10/06/2024	צחי לוי	10/06/2024	57		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח פרוגרמתי לתוכנית	11: 07 10/06/2024	שמואל גרואג	10/06/2024			רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

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



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 70



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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, ניר בן-סימון		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	073-3427509		nirs@land.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית חוף הכרמל	עין כרמל			04-8136290		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, ניר בן- סימון		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	073-3427509		nirs@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל גרואג	29308		תל אביב- יפו	יחזקאל	17	050-5922428		s.groag@gmail.com
מהנדסת אזרחית	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	inbaleng@gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור		ברבים סטודיו לאדריכלות נוף בע"מ	זכרון יעקב	העצמאות (1)	24	04-8440832		yael@berabim.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	רעם הנדסה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rameing.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	יועץ	רן הורוביץ		people	תל אביב- יפו	(2)				Ran@pplan.c o.il
שמאי מקרקעין	שמאי	צחי לוי	4136427	פנינה נוי	חדרה	הרברט סמואל	40			office@pnina noy.co.il
מודד	מודד	מחמוד מחמיד	882	גיאומטריקס מדידות והנדסה	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	moded882@g mail.com
יועץ חברתי	יועץ	עידן עמית		ויה-פלאן	תל אביב- יפו	שד' יהודית	29	04-6568485		viaoffice@vi aplan.co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	אהד פלש	2937877	ל.ר	יפתח	(3)		050-6547223		ohadfleshla@ gmail.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	נדב שדה	ל.ר	שדות	פרדס חנה- כרכור	המגינים	11			nadav@sadot proj.co.il

(1) כתובת: העצמאות 24 זכרון יעקב.

(2) כתובת: ת.ד 84.

(3) כתובת: קיבוץ יפתח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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
אתר טבע עירוני	שטח פתוח או מבונה ובו מערכות טבעיות של חי צומח או דומם או תופעות טבע נקודתיות בתחום עירוני בעלי ערכיות נופית/ אקולוגית וכד'.
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבניוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלי ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית פעילה.
יח"ד בינונית	יחידות דיור שגודלן 81-105 מ"ר
יח"ד גדולה	יחידות דיור שגודלן מעל 105 מ"ר
יח"ד קטנה	יחידות דיור שגודלן 56-80 מ"ר
יח"ד קטנה מאוד	יחידות דיור שגודלן 30-55 מ"ר
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב או מרחב ציבורי.
קומת מסד	קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בניוי בתכנית שונה.
רחבות עירוניות פתוחות	רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות של מתחם גבעת קנדי-תוספת של יחידות דיור עד סה"כ 867 יח"ד ומבני ציבור תוך שמירת ערכי הנוף הקיימים בלב המתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע.

2. קביעת הוראות הבניה.

3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.

4. קביעת הוראות לבניוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (867 יח"ד), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים

ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים.

5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.

7. קביעת שטחי הבניה המותרים.

8. קביעת תנאים להכנת תכנית בניוי לביצוע/מתן היתר בניה.

9. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.

10. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבניוי.

11. קביעת שלבים לביצוע התכנית או מנגנוני גמישות.

12. קביעת מרחקים בין מבנים

13. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה/ הפקעה

14. קביעת הוראות למתחם תלת מימדי

15. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים ביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	77,74 - 72,67 - 65,216,115
שטח ציבורי פתוח	51,3,22 - 11
דרך מאושרת	8,2,1
דרך מוצעת	9,7,4 - 10
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	114
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	54 - 52,50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	115
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2,1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	9,10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	77,74 - 72,67 - 65,216,115
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3,18,17,15,14,12
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	54 - 52,50
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2,1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	72,67
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3,21,19 - 17,11
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	53,52
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	1
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	9
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	77,72,67,216
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	51,3,20,19,15 - 12
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	54 - 52,50
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	74,67,115
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	114
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3,17,16,11
זכות מעבר	דרך מוצעת	5
זכות מעבר	מגורים ד'	115
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	9, 6, 5, 10
מבנה להריסה	מגורים ד'	77, 74 - 72, 67 - 65, 216, 115
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	114
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3, 19 - 13, 11
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	53
קו בנין עילי	מגורים ד'	115
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	114
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	9, 7 - 4, 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	77, 74 - 72, 67 - 65, 216, 115
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	114
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	51, 3, 22 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	54 - 52, 50
שימור נופי	דרך מאושרת	2
שימור נופי	דרך מוצעת	6
שימור נופי	מגורים ד'	115
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	51, 16, 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	15,510.71	30.30
חניון	2,730	5.33
מבנים ומוסדות ציבור	4,117	8.04
מגורים א'	4,750	9.28
מגורים ג'	6,649	12.99
מגורים ד'	2,992	5.85
מגורים ומסחר	3,531	6.90
מתקנים הנדסיים	163	0.32
שצ"פ ושבילים	10,741	20.99
סה"כ	51,183.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,648.24	28.62
דרך מוצעת	945.75	1.85
מגורים ד'	17,636.05	34.46
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2,683.18	5.24
שטח ציבורי פתוח	13,486.12	26.35
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,784.07	3.49

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	51,183.4	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, ומוסדות ציבור אחרים.</p> <p>3. שימושים של "חזית פעילה" כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. דירות גן - לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחובות הראשיים.</p> <p>2. יותרו דירות גן הפונות כלפי השטח הציבורי הפתוח למעט בתא שטח 115, זאת תוך קביעת הוראות בכל הנוגע לממשקים שבין השטח הפרטי לשטח הציבורי.</p> <p>3. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש הקדמי יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>4. מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>5. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע, השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p> <p>6. חנייה: בתחומי המגרשים, תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>7. בשטחים פתוחים בתחום המגרש, יש לשמר ככל הניתן, מחשופי כורכר קיימים, שרידי מחצבת כורכר וצומח טבעי.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עליו.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מצללות ויריעות הצללה</p> <p>5. חניה תת קרקעית (ברישום תלת מימדי)</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.</p> <p>2. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>3. בתאי שטח 11,16 מצוק הכורכר המסומן בתכנית כמתחם לשימור נופי, לא תתאפשר התארגנות לעבודה והשטח יגודר בגדר אטומה שתבטיח את שמירתו בזמן העבודות.</p> <p>4. לא תותר חנייה עילית בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>5. יובטח בינוי רצף הליכה לאורך תא שטח 3, וכן לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים לצורך פתוח טיילת הרכס</p> <p>6. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>7. מערכות תשתית יהיו תת קרקעיות בלבד (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</p> <p>8. בשטחים הפתוחים יש לעשות שימוש בצמחיית חורש אקסטנסיבית שתוכל להתקיים ללא השקייה אחרי התבססות.</p> <p>9. על מצללות ויריעות הצללה, לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>10. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>11. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. חנייה.</p>
4.3.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	<p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. חנייה.</p>
4.4.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	<p>1. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p>



4.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. שימושים ציבוריים כגון: מתנס, שירותי רווחה, תרבות, חינוך, ספורט, קהילה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, ומוסדות ציבור אחרים.</p> <p>3. שימושים של "חזית פעילה" כהגדרתם בתכנית זו, בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>2. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>3. שטחי מסחר משולבים במבני המגורים - בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מסחר ביעוד מגורים, יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>4. חנייה: בתחומי המגרשים, תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד.</p> <p>5. יש לשמר בשטחים פתוחים בתחום המגרש, ככל הניתן, את מחשופי כורכר קיימים, שרידי מחצבות כורכר וצומח טבעי.</p> <p>6. מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>7. לא יותרו דירות גן</p>	



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>שטח ללא בינוי למעט לשימושים הבאים:</p> <p>1. חצרות גני ילדים.</p> <p>2. מצללות ויריעות הצללה</p> <p>3. חנייה בתת הקרקע (רישום תלת מימד).</p> <p>4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.6.2</p>	
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. שטח זה יגודר על מנת להפריד בין חצרות הגנים לשטח הציבורי.</p> <p>2. תותר חנייה בתת הקרקע ברישום תלת מימדי.</p> <p>3. לא תתאפשר בשטח זה בניה מעבר לבניה קלה.</p> <p>4. מעל תקרת החניון ישמר מילוי של מינימום 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.</p> <p>5. על מצללות ויריעות הצללה, לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>	

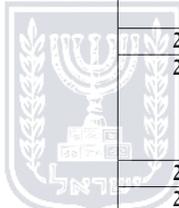


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה									
						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	35	166	85	28405	10000	5090	13315	4381	115	מגורים	ד'
3	3	3	3	10				500		100	400		115	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	ד'
0	3	3	3	1				1550		310	1240		115	מסחר	ד'
0	3	3	3	1				16230	5480	2700	8050	2696	114	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	ד'
2	3	3	3	10	35	90	75	3000		600	2400		114	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	ד'
2	3	6.5	3	2				780		100	680		114	מסחר	ד'
2	3	6.5	3	1				12240	3900	2540	5800	1424	65	מגורים	ד'
2	(1)	3	3	9	32.5	73	75	260		60	200		65	מגורים מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
2	(1)	3	3	1				11340	3000	2540	5800	1414	66	מגורים	ד'
2	(1)	3	3	9	32.5	73	75	260		60	200		66	מגורים מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
2	(1)	3	3	9	32.5	76	75	11340	3000	2540	5800	1339	67	מגורים	ד'
2	(1)	3	3	1				260		60	200		67	מגורים מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
2	(1)	3	3	9	32.5	96	60	16745	5045	2700	9000	2153	216	מגורים	ד'
2	3	3	3	8	29.3	41	60	7015	2410	1025	3580	1403	74	מגורים	ד'
2	3	3	3	9	32.5	85	60	11600	3400	2125	6075	1919	73	מגורים	ד'
2	3	3	3	9	32.5	85	60	11700	3400	2125	6175	1861	72	מגורים	ד'
2	(1)	3	3	9	32.5	82	85	11750	3400	2050	6300	1788	77	מגורים	ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

תכנית מס': תמל/ 2036 - שם התכנית: התחדשות עירונית גבעת קנדי עתלית

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מ"ר שטחי בניה	מ"ר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת שרות
				עיקרי	שרות										
2	(1)	3	3	1				390		90	300	77	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
									(2) 280			93	12	שטח ציבורי פתוח	חניון
									(2) 410			138	13	שטח ציבורי פתוח	חניון
									(2) 1100			369	14	שטח ציבורי פתוח	חניון
									(2) 1445			481	15	שטח ציבורי פתוח	חניון
									(2) 165			48	20	שטח ציבורי פתוח	חניון
									(2) 675			226	51	שטח ציבורי פתוח	חניון
									(3) 1365			456	50	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון
									(3) 940			314	52	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון
									(3) 1170			390	53	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון
									(3) 1875			625	54	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

גובה מרבי לבינוי הינו 54.9 מטר מעל פני הים, 35 מטר מעפ"ש. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור בכתב ממשרד הביטחון.

א. תמהיל יח"ד: 10% יח"ד קטנות מאוד, 15% יח"ד קטנות, 55% יח"ד בינוניות, 20% דירות גדולות -לפחות 20% ממספר יחידות הדירור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דירור קטנות.

ב. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ג. רשות הרשוי רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.

ד. ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ה. בתאי שטח הכוללים סימון חזית פעילה, שטחי הבניה לשימוש מסחר, הינם לכל השימושים המתאפשרים כאמור בהגדרת "חזית פעילה" בסעיף 1.9 בתכנית זו.

ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה יובהר כי בשטח זה יספרו גם מרפסות מקורות בין שלוש קירות.

ז. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר המרת 12 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי ויתווספו 2.5 מ"ר שטח שירות בגין כל דירה עבור ממ"ק

ח. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח בהתאם להנחיות משרד החינוך.

ט. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה בתאי שטח 54-22,50-11,3 הזכויות לא יחשבו במניין השטחים הבנויים.

י. תתאפשר תוספת זכויות בתת הקרקע עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ביעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יא. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

יב. תחום החניונים תוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת מימדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) השטחים התת קרקעיים בתאי שטח : 12,13,14,15,20,51 הנם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרשים תלת ממדיים A12, A13, A14

A15, A20, A51 כמפורט בנספח תלת ממד המחייב.

(3) השטחים התת קרקעיים בתאי שטח : 50,52,53,54 הנם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרשים תלת ממדיים : A50, A52, A53, A54

כמפורט בנספח תלת ממד המחייב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בזמן בניה**

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, משרדי אתר וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם הרשות המקומית המוסמכת. כל שימוש ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. לא יהיו שטחי התארגנות במגרשים לצרכי ציבור בהם קיים רכס כורכר טבעי, הכל לפי הגדרת נספח הנוף.
4. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.
5. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
6. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא וישוקמו, תוך תאום אל מול הרשות המקומית המוסמכת ובהתאם להנחיותיה.
7. על אף האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות באזור המסומן בתשריט כמתחם לשימור נופי ובייעודים בהם יש רכס כורכר טבעי שטחים אלו יגודרו כדי להגן עליהם.
8. על אף האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית: שטחים ציבוריים פתוחים, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות, לרבות הקמת הפרדה המפלסית ומבני דרך.
9. גובה מרבי לבינוי הינו 35 מטר מעפ"ש. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר ביטחון בותמ"ל.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר בניה או חפירה בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
- ב. תכנית בינוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - (3) קירות תמך, גוהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - (4) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים לרבות דירות גן, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
 - (5) שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.
 - (6) כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים.
 - (7) רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
 - (8) נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות

תנאים בהליך הרישוי

התכנית בסעיף 6.5 להלן, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים .
 (9) אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.

(10) עיצוב צמחי עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים ורוב שנתיים ומטפסים אשר יעשה ככל הניתן, באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה חסכונית במים עם דגש לצמחית בר מקומית.

(11) מיתון רוחות.

(12) בחינה אקוסטית לנושא רעש רכבות בשלב תכנית הבינוי והפיתוח ושלב ההיתרים כפי שמומלץ במסמך הסביבתי.

(13) שלביות ביחס לפיתוח התשתיות הציבוריות והמגורים.

(14) תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים .

(15) תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.

(16) בשימושים מעורבים ובבנייה גבוהה - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

ג.תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים :

קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים :

1) הוראות לעיצוב חזיתות, קירות תמך וכניסות לחנייה.

2) חומרי גמר למבנים ולחפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך

3) חזית חמישית : מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים והוראות לניצול מיטבי של גג הבנין לצורך איסוף מי נגר

4) קביעת הוראות בכל הנוגע לממשקים שבין השטח הפרטי לשטח הציבורי.

5).תנאי למתן היתר הינו אישור נציג משהב"ט (לענין ביצוע פתרונות מוסכמים בין היזם למעהב"ט)

תנאי לעבודות פיתוח :

א. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהיה הצגת הסכם פינוי פסולת בניין ועודפי חפירה, חתום ואישורו ע"י הרשות המקומית המוסכמת.

ב. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהיה ביצוע סקר אסבסט ופינוי במידה וימצא באתר.

ג. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בתאי שטח 16,11, יהיה קיום סקר גיאופיזיים בתיאום עם רט"ג.

ד. עצי זית בשטח התכנית לא יכרתו. תנאי לתחילת עבודות פיתוח, יהיה העתקה של עצי זית בתוך שטח התכנית וגידורם.

ה. תנאי לעבודות פיתוח בתאי שטח 50, 51, 65, 114, 115, 216 יהיה גידור השטח וצמצום השפעות שוליים לעבר אתר הטבע העירוני.

תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת :

א.רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן הממוזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.
- ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.
- ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.
- ה. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).
- ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.
- ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת / או פינוי לאתרים מורשים.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים בהרשות המקומית המוסמכת ובאישור משרד הבריאות.
2. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב הקיים מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הסטת/ביטול קווי המים והביוב העוברים בתחום המגרשים כמסומן בנספח מים וביוב.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

- דופן הרחוב:
1. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה גובה הדורש מעקה על-פי תקנות התו"ב. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור הועדה המקומית: נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:
2. 20% מכל תא שטח יוקצה לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח:
- א. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):
- מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' ללטיפול בנגר עילי, חלחול, גינון ונטיעת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
3. הפרדה בין שימושים מעורבים: במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.
- א. הפרדת כניסות בין שימושי המגורים לשימושים ציבוריים ומסחריים
- ב. רעש
- ג. מפגעי תאורה
- ד. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים
- ה. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.
- הוראות לבניית שטח מסחרי בתאי שטח בהם שטחי מסחר
1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

6.4 בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>2. בתא שטח 114 ובתא 115 תתאפשר הפנייה חזיתות מסחריות לרחוב ולחזיתות הפונות לשצ"פ.</p> <p>3. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).</p> <p>4. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר.</p> <p>5. גובה קומת הקרקע המסחרית/ המסד לא תפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ'.</p> <p>6. לפחות 80% מאורך חזית מסחרית מבונה הפונה לרחוב תהיה שקופה כלומר מחומר המאפשר מבטים אל ומתוך החלל הבנוי הפתחה מאחוז זה תתאפשר באישור הרשות המקומית.</p> <p>7. העמדת מבנים: מרחקים מינימאליים בין מבנים (כולל מרפסות): מרחק בין שני מבנים לא יקטן מ-8 מ'.</p> <p>8. תחויב היצמדות חזית פעילה לקו בניין 0 במקומות הרלוונטיים, של לפחות 60%.</p> <p>אשפה:</p> <p>מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.</p>	



6.5 פיתוח ונוף	6.5
<p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנופי.</p> <p>2. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי, לרבות מעל שימושים בתת הקרקע, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>3. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או לפתרון / שימוש אחר. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד', תוך תיאום עם הידרולוג, אדריכל נוף ומתכנן ניקוז.</p> <p>4. תאי שטח 11 ו-16 יוגדר כאתר טבע עירוני לצורך שימור תצורת הכורכר והצמחייה הטבעית הקיימים בו:</p> <p>א. שטח זה יתוכנן לפיתוח אקסטנסיבי תוך שמירה על הגיאופיזיקים, תכסית הקרקע וזייתי הבר הקיימים בו.</p> <p>ב. יבוצע סילוק צמחייה פולשנית וניהול הצמחייה הרצויה בדגש על מינים ייחודיים לקרקעות רכסי הכורכר</p>	



פיתוח ונוף	6.5
<p>של מישור החוף. ג. לא תותר נטיעה של עצי זית חדשים בשטח זה. ד. לא תותר הקמה של מחנות קבלן, אתרי התארגנות ושפיכת פסולת זמנית בשטח זה. 5. במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות העירוניות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. עבודות בניה ופיתוח הקרובות 4 מ' לגזעים של עצים המסומנים בתכנית לשימור, יבוצעו תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי אגרונום. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. 3. 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. ב. עצים המוגדרים בתכנית להעתקה, יינטעו ככל הניתן בתוך שטח התכנית. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה 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. 5. 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 ג. לא ינטעו עצי זית חדשים בתחום התכנית 6. שינוי סטטוס עצים 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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

עתיקות	6.7
<p>1. השטח שפרטיו מפורטים להלן 25699/0 " עתלית " (דרום) " י"פ : 4918 עמ" 4734 מיום : 11/09/2000 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו. הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות, בהתאם לדין.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבינוי, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית בינוי חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה כאמור זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



סביבה ונוף	6.8
<p>1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים :</p> <p>א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בתכנית הבינוי בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו ככל הניתן לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2. זיהום אור :</p> <p>א. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p>	



חניה	6.9
<p>1. שטחי המרתפים שיחרגו מגבולות הבניינים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול בעומק מינימלי של 1.5 מ' לצורך שטחי גינון ועצים בוגרים במפלס הקרקע.</p> <p>2. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>3. מס' הכניסות המרבי לחנייה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>4. רוחב כניסה לחנייה :</p> <p>1) לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים, תותר מסעת כניסה לחנייה ברוחב ברוטו של עד 6.40 מ'.</p> <p>2) לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>3) כניסות לחניונים תת קרקעיים יאוחדו ככל הניתן עם חלקות צמודות.</p> <p>4) רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין הקדמי, על מנת לצמצם את הפגיעה במדרכה ובמעבר בתחום זיקת הנאה. במקרה שלא מתאפשר, תתחיל הרמפה מקו המגרש.</p> <p>5. חניית אורחים תותר לאורך צידי הרחובות הגובלים בתכנית</p> <p>עמדת טעינה לרכב חשמלי :</p>	



חניה	6.9
<p>א. בכל הכשרת חניה חדשה לשימוש פרטי, אם במסגרת היתר למבנה חדש או במבנה קיים, תיבנה תשתית "ייבשה" (הכנת צנרת) לטעינת רכב חשמלי.</p> <p>ב. התקנת עמדת טעינה תבוצע ע"פ הנחיות מנהל החשמל, התקפות באותה עת.</p> <p>ג. עמדת הטעינה תמוקם בתחום המגרש הפרטי, באופן שעצם הימצאותה וואו השימוש בה לא מפריע לציבור. ולא על חשבון שטח מדרכה/ שטח מעבר.</p> <p>ד. לא יותר מעבר צנרת או תשתית בתעלות חיצוניות, אופקי או אנכי מכל סוג שהוא, בכל אחת מחזיתות או גג המבנה.</p> <p>ה. מרחב ציבורי - לא תותר הצבת עמדות טעינה במרחב הציבורי עבור צרכן פרטי ולא תותר העברת כבל טעינה מתחום המגרש הפרטי לתחום חניה ציבורית במרחב הציבורי בכל דרך וצורה. האמור יחול גם במקרים בהם לבית המגורים אין חניה צמודה בתחום המגרש.</p> <p>ו. התקנת עמדת טעינה תתאפשר בתחום המגרש הפרטי, על ידי בעל הזכויות, והוא יישא באחריות המלאה לעמידה בכלל הדרישות והתקנים הקיימים לעניין זה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

חשמל	6.10
<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>1) בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבא : מגרשים משולבים ל-מגורים ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>2) בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. 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</p> <p>3. במידה וישלבו מתקנים הנדסיים, חדרים שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

ניהול מי נגר	6.11
<p>1. ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן :</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול</p> <p>4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>5. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>6. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>7. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

ניהול מי נגר	6.11
<p>סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר. 8. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה, ויסות של של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>9. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמד ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תשתיות	6.12
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p>	



הריסות ופינויים	6.13
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p> <p>3. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.14
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>3. במגרשים בהם נדרשים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	



איחוד וחלוקה	6.15
<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה. בשטח שאינו כלול במתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מייד.</p>	

תלת מימד	6.16
<p>א. בתאי שטח 12,13,14,15,50,51,52,53,54 יקבעו מגרשי תלת ממדי בגבולות המסומנים</p>	



תלת מימד	6.16
<p>בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. מגרש התלת מימדי ישמש לטובת הקמת קומות חנייה תת קרקעיות בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות כניסה וכיו"ב.</p> <p>ב. תאי השטח התלת מימדים יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט מגרשי התלת מימד 12A,13A,14A,15A,50A,51A,52A,53A,54A שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים הבית המשותף ו/או בעלי הדירות.</p> <p>ג. על תאי השטח 12,13,14,15,50,51,52,53,54 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p> <p>ד. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום.</p> <p>ה. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.</p> <p>ו. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים.</p>	



זיקת הנאה	6.17
<p>1. מיקום זיקת ההנאה למעבר הציבור המסומנת בתשריט בתא 115 הוא עיקרוני בלבד. מיקום זיקת ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס הרשות המקומית המוסמכת או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. רוחבן לא יפחת מ- 3 מ'.</p> <p>ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. בתא השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי "זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת המגורים המוצעים בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>בינוי המגורים</p>	<p>1</p>
<p>בניית מבנה קופת החולים החדש יתבצע לפני הריסת המבנה הישן.</p>	<p>קופת החולים</p>	<p>2</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	גני ילדים	בניית גני הילדים החדשים תבוצע לפני הריסת המבנים הקיימים בהתאמה.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70