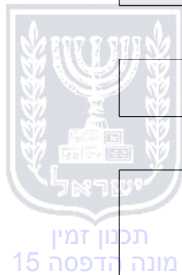


הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0522912

פארק קרית מלאכי



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | דרום |
| מרחב תכנון מקומי | קרית מלאכי |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/12/2017

להפקיד את התכנית
[Handwritten Signature] 07/02/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית - קביעת זכויות הבניה וקביעת שימושי הקרקע בפארק קרית מלאכי, תוך מתן אפשרות להקמת מבני ציבור, אולם ספורט ומתקנים נוספים, לרווחת המבקרים בפארק ותושבי העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

| | | |
|--|--------------------|--|
| | מספר התכנית | |
|--|--------------------|--|

617-0522912

68.829 דונם

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

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

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

קואורדינאטה X 175725

קואורדינאטה Y 625650

1.5.2 תיאור מקום פארק מרכזי של קרית מלאכי, מצפון לשדרות בן גוריון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק מרכזי של קרית מלאכי, מצפון לשדרות בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2609 | מוסדר | חלק | 3 | 1-2, 4-5 |

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|-----------|----------------------|
| 23/07/1998 | 4585 | 4665 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102/ 65 ממשיכות לחול. | שינוי | 65 /102 /02 /18 |
| 31/03/1998 | | 4633 | | ללא שינוי | 2009 /מק/ 18 |
| 28/07/1983 | 2582 | 2948 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102/ 26 ממשיכות לחול. | שינוי | 26 /102 /02 /8 |
| 23/05/1991 | 2579 | 3880 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /102/ 32 ממשיכות לחול. | שינוי | 32 /102 /02 /8 |

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מכח תכניות קודמות



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יואב מלטר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יואב מלטר | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 24/01/2018 | יואב מלטר | 09/09/2017 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------|---------------|------|-----|------------|-----|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | קרית מלאכי | קרית מלאכי | (1) | | 08-8500848 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זיבוטינסקי 1.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|------------|---------------|------|-----|------------|-----|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | קרית מלאכי | קרית מלאכי | (1) | | 08-8500848 | | |

(1) כתובת: זיבוטינסקי 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|----------------------|---------------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | קרית מלאכי | קרית מלאכי | (1) | | 08-8500848 | | |
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | (2) | | 03-9533333 | | |

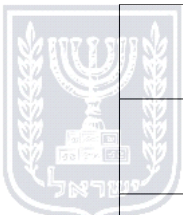
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקומית ואחרים

(1) כתובת: זיבוטינסקי 1.

(2) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה

ת.ד. 233 קומה 1

באר שבע 8489312.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגידי | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|----------------------|------|-----|-------------|-----|---------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יואב מלטר | 117490 | | בנימינה- גבעת עדה | (1) | | 052-2445032 | | yoav.melter @gmail.com |
| | מודד | לביב חלבי | 808 | פוטו מאפ | דאלית אל- כרמל | (2) | | 04-8395202 | | |

(1) כתובת: ת.ד. 310 בנימינה.

(2) כתובת: רחוב 2/66 מייקוד 30056, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגדרת זכויות בניה ושימושים למבני ציבור, ספורט ונופש ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדרת זכויות בניה למבני ציבור, אולם ספורט ומבני שרות לרווחת תושבי העיר והמבקרים בפארק.

2.2.2 הגדרת שימושים לספורט, שרותי פנאי ונופש לתושבי העיר ולמבקרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 5, 4 |
| מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי | 6 |
| ספורט ונופש | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 3, 2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי | 6 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | ספורט ונופש | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 5 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי | 6 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח | 3, 2 |

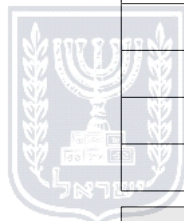
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------------|---------------------|
| 13.34 | 9,182 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5.75 | 3,960 | שביל |
| 14.52 | 9,992 | שטח ספורט |
| 66.39 | 45,695.75 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 68,829.75 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|----------------------------------|
| 3.86 | 2,658.01 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.93 | 3,395.46 | מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי |
| 21.21 | 14,600.47 | ספורט ונופש |
| 69.99 | 48,175.81 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 68,829.75 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | ספורט ונופש |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. אולם ספורט.</p> <p>ב. בריכות שחייה.</p> <p>ג. שטחים לפעילות קהילתית כגון חדרי חוגים, חדרי הרצאות וכדומה.</p> <p>ד. שטחים סחירים להפעלת שרותים לרווחת המבקרים במקום כגון הסעדה, מזנונים, חנות לציד ספורט וכיוצא בזה.</p> <p>ה. שבילים ודרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ו. דרכי גישה וחניה לכלי רכב.</p> <p>ז. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>בקשה להיתר בניה של אולם ספורט הכולל בריכות שחיה תציג פתרונות לשמירת בטיחות המבקרים במבנים ובמתקנים, לרבות סידורי תנועה וחניה, בטיחות אש, הגנה במקום, שירותי הצלה וכל פתרון נדרש נוסף, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> |
| ב | תשתיות |
| | <p>במידה ונדרשת העברת מתקני תשתית, תחליט הועדה המקומית על הקמתם לאחר שבחנה את הצורך בכך ואת ההשלכות התכנוניות והעיצוביות הכרוכות בכך.</p> <p>מיקום מתקן תשתית, תחנה עלילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. לביצוע התחנה ילווה תכנית בינוי ופיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל.</p> <p>מתקני תשתית מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מבנים לצרכי חינוך, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום, משרדי רשויות.</p> <p>ב. גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי ספורט וגני משחקים.</p> <p>ג. קפיטריות ומזנונים לשירות באי מבני הציבור.</p> <p>ד. שבילים ודרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ה. דרכי גישה וחניה לכלי רכב.</p> <p>ו. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.</p> |

| מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי | 4.2 |
|--|-------|
| | 4.2.2 |
| <p data-bbox="1181 145 1276 179">הוראות</p> <p data-bbox="1077 190 1276 224">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="1412 190 1436 224">א</p> <p data-bbox="159 235 1276 515">בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר. בקשה להיתר בניה של אולם ספורט הכולל בריכות שחיה תציג פתרונות לשמירת בטיחות המבקרים במבנים ובמתקנים, לרבות סידורי תנועה וחניה, בטיחות אש, הגנה במקום, שירותי הצלה וכל פתרון נדרש נוסף, לשביעות רצון מהנדס העיר. יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל במדרכה כפי שמסומן בתשריט התכנית בסימון "זיקת הנאה למעבר רגלי".</p> | |
| <p data-bbox="1204 548 1276 582">חניה</p> <p data-bbox="1412 548 1436 582">ב</p> <p data-bbox="159 593 1276 694">חניה תת קרקעית, תותר בהתאם לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, ובתנאי שתעמוד בתקנות נגישות מחמירות לנכים ובתנאי שתקרת החניה תפותח כשטח ציבורי פתוח.</p> | |
| <p data-bbox="1165 719 1276 752">תשתיות</p> <p data-bbox="1412 719 1436 752">ג</p> <p data-bbox="159 763 1276 1052">במידה ונדרשת העברת מתקני תשתית, תחליט הועדה המקומית על הקמתם לאחר שבחנה את הצורך בכך ואת ההשלכות התכנוניות והעיצוביות הכרוכות בכך. מיקום מתקן תשתית, תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. תנאי לביצוע התחנה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני תשתית מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> | |
| <p data-bbox="901 1142 1276 1187">מבנים ומוסדות ציבור</p> | 4.3 |
| | 4.3.1 |
| <p data-bbox="1149 1220 1276 1254">שימושים</p> <p data-bbox="159 1265 1276 1657">א. מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מבנים לצרכי חינוך, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום, משרדי רשויות. ב. גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשי ספורט וגני משחקים. ג. שבילים ודרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. דרכי גישה וחניה לכלי רכב. ה. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות, באישור מהנדס המועצה המקומית ולאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.</p> | |
| <p data-bbox="1181 1691 1276 1724">הוראות</p> | 4.3.2 |
| <p data-bbox="1077 1742 1276 1776">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="1412 1742 1436 1776">א</p> <p data-bbox="159 1787 1276 1926">פיתוח מגרש למבני ציבור יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, כולל עמידה בתנאי נגישות. הפיתוח יכלול מקומות ישיבה ומנוחה, מצללות, שילוט ברור ותאורה. שטח מגוון, בהיקף שייקבע על ידי מהנדס העיר, יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות החדרת מים.</p> | |
| <p data-bbox="1165 2004 1276 2038">תשתיות</p> <p data-bbox="1412 2004 1436 2038">ב</p> <p data-bbox="159 2049 1276 2128">במידה ונדרשת העברת מתקני תשתית, תחליט הועדה המקומית על הקמתם לאחר שבחנה את הצורך בכך ואת ההשלכות התכנוניות והעיצוביות הכרוכות בכך.</p> | |

| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.3</p> |
| <p>מיקום מתקן תשתית, תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. לביצוע התחנה ילווה תכנית בינוי ופיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני תשתית מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> | |
| <p align="center">שטח ציבורי פתוח</p> | <p align="center">4.4</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.4.1</p> |
| <p>א. גינון, נטיעות, מתקני הצללה ומנוחה. ב. מתקני משחק ופעילות תחת כיפת השמיים. ג. מתקנים להופעות וארועים תחת כיפת השמיים. ד. שבילים ודרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ה. שטחים סחירים להפעלת שרותים לרווחת המבקרים במקום כגון מזנונים, בתי קפה, שרותים ציבוריים וכיוצא בזה. ו. מקלטים ציבוריים ומבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק. ז. מערכות תשתיות תת-קרקעיות ורצועות תשתית, מתקני תשתית. ח. מתקנים לוויסות והחדרת מי נגר עילי. ט. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט קטנים, גנים שכונתיים, כיכרות, מדשאות, שטחי ירק לאורך דרכים, פארקים עירוניים כולל גני חיות וגנים בוטאניים, אפיקי נחל ואיגומים מלאכותיים, הליכה ומעבר בכיכרות, שבילים, דרכים ומעברים עיליים ותת קרקעיים.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.4.2</p> |
| <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א לפני מתן היתר בניה יש להגיש תכנית פיתוח ופיתוח נוף מפורטת שתחול על כל שטח המגרש, ותחייב אישור מהנדס המועצה והועדה המקומית. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור, יעמוד בתנאי נגישות. בשטח המסומן כתא שטח מס' 3 תתאפשר גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים אל השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו.</p> | <p align="center">א</p> |
| <p align="center">תשתיות</p> <p>ב במידה ונדרשת העברת מתקני תשתית, תחליט הועדה המקומית על הקמתם לאחר שבחנה את הצורך בכך ואת ההשלכות התכנוניות והעיצוביות הכרוכות בכך. מיקום מתקן תשתית, תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. לביצוע התחנה ילווה תכנית בינוי ופיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א לעיל. מתקני תשתית מים וביוב יהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>ג שטחים באזור זה יתוכננו לקליטת עודפי נגר עילי ולמעבר מי נגר עילי.</p> | <p align="center">ג</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|----------------------------------|---------|-----------------|-------------------|------|--------------------|----------|------------------------------|-------------------|------------|---------------|-------|-----------|------------|
| | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | קדמי | אחורי | צידי-ימני | צידי-שמאלי |
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| ספורט ונופש | 1 | 14600 | 5000 | 500 | (1) | 7300 (2) | 12800 | 70 (3) | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי | 6 | 3395 | 1700 | 340 | | 3395 (4) | 5435 | 70 | 2 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4 | 1641 | 840 | 25 | | | 865 | 60 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 5 | 1018 | 205 | 25 | | | 230 | 25 | 1 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| שטח פתוח | 2 | 47543 | (5) 510 | 125 | | | 635 | 5 | 1 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| שטח פתוח | 3 | 634 | (6) 165 | 0 | | | 165 | 30 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

גובה מבנה - גובה מבנה לא כולל גובה מערכות טכניות המותקנות על גגות. ככל שיידרשו מערכות טכניות כ"ל, הן יוסתרו מעיני הציבור בפתרון אדריכלי שיהא מקובל על מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תותר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..

(2) מיועד לחניה. כמו כן, יותרו שימושי שרות נוספים כגון: אחסנה, מקלט, מיקום מערכות טכניות, בריכות שחיה.

(3) התכסית כוללת כ- 37.7% לטובת מבנה בן עד 5,500 מ"ר ו- 32.3% למצללות..

(4) בניה בתת הקרקע למטרת שרות מיועדת לחניה..

(5) שטח לשימוש מסחר לא יעלה על 300 מ"ר, באופן ששטח מקסימלי למבנה יהיה 200 מ"ר, ובלבד שהשימוש המסחרי יהיה למשתמשי השצ"פ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הסדרי התנועה ופתרונות החניה בכפוף לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן ההיתר.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה לשטח לספורט יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שירות הכבאות על ביצוע הדרישות לשביעות רצונו יהיה תנאי לאכלוס המבנה.
- ו. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ז. בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
- ח. עצים בוגרים - תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ט. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.2**חיזוק מבנים, תמ"א / 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק מבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3**תשתיות**

- א. מיים:
- ב. ביוב:
- פתרון הקצה למערכת הביוב בתכנית יהיה מט"ש תימורים, בתאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.
- ג. חשמל ותקשורת:
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע

| תשתיות | 6.3 |
|---|-----|
| <p>מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. פיתוח תשתיות:</p> <p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> | |



| חשמל | 6.4 |
|--|-----|
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף- מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו- 2.25 מ'.</p> <p>ב קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד- מהתיל הקיצוני 2.50 מ', מציר הקו- 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו::</p> <p>בשטח בנוי- מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו- 6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח- מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 = 160 ק:ו:</p> <p>בשטח בנוי- מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו- 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מחת על- עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים</p> | |

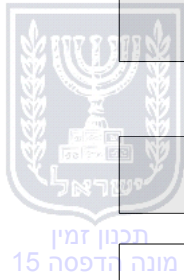




| איכות הסביבה | 6.5 |
|--|-----|
| <p>הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מכולה לפינוי פסולת גושית תמוקם באתר הבניה בעת הבניה. יש לפנות את מכולת פסולת הבניה לאתר מוסדר. 2. פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר. 3. ימוקמו שירותים לעובדים באתר הבניה. 4. יש להרטיב את הדרכים לצמצום אבק בזמן הבניה (לא המלחה). 5. יותר שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק בלבד. 6. יש לכסות את המשאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העלולה לגרום למעוף חלקיקים או ליפול מהמשאית תוך כדי נסיעה. | |

| הפקעות לצרכי ציבור | 6.6 |
|--|-----|
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> | |

7. ביצוע התכנית



| 7.1 שלבי ביצוע |
|----------------|
| |

| 7.2 מימוש התכנית |
|--|
| <p>בכל שלב יפותחו המבנים בד בבד עם מתקני התשתית הנדרשים לפעולתם. התכנית תמומש בתוך 15 שנה מיום מתן תוקף.</p> |

