

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0379792

מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי

דרום

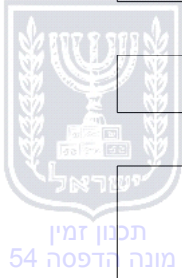
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי

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

תוכנית זו מתקנת את תכנית פינוי בינוי 70/102/02/18 ומבקשת לשנות הוראות בינוי תוך שמירה על המסגרת התכנונית ועל השימושים המותרים. התכנית מוסיפה שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושים השונים ומרחיבה את רחוב בן גוריון לרחוב של 25 מ' בתחום התכנית. הבינוי המוצע כולל 5 קומות מרתף חניה ומעליהן 3 קומות מסחר וקומת חניה פתוחה ומעל שני מגדלי מגורים. פיתוח החוף כולל מעבר ציבורי במפלס הרחוב ומדגישה את חשיבות המיקום האורבני של המתחם. המבנה מציע עירוב שימושים התומכים זה בזה תוך הקפדה על ההפרדה בין אזורי שימוש ציבוריים ופרטיים. עקרון יסוד בתכנית הוא התווית חזית מסחרית בקומת הקרקע ויצירת דופן פעילה לרחובות הסובבים כמו גם כלפי המעברים הציבוריים שבתוך המגרש והצבת מבני המגורים מעל קומות המסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים מסחר ותעסוקה בקרית מלאכי

617-0379792

מספר התכנית

8.578 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	176012
קואורדינאטה Y	626351

1.5.2 תיאור מקום

המגרש תחום ברחוב ז'בוטינסקי ממזרח, שדרות בן גוריון מצפון, רח' ספרא ממערב וחלקות 19 ו 26 מדרום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מלאכי	ז'בוטינסקי		
קרית מלאכי	ספרא		
קרית מלאכי	שד בן גוריון		

שכונה ש בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2407	מוסדר	חלק	18	17
2474	מוסדר	חלק	24-25, 92	12, 23

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1	70 / 102 / 02 / 18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
02/06/2004	3040	5302	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /02 /102/70 ממשיכות לחול.	שינוי	70 /102 /02 /18
04/07/1991	3007	3898	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /03 /155/2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /155 /03 /18
25/06/1987	1947	3463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /155 ממשיכות לחול.	שינוי	155 /03 /8
		0	התכנית פורסמה בילקוט פרסומים ביום 19.01.1966. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /35 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /35 /1
		0	התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 11.06.1981. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /35 /5. הוראות תכנית 7 /35 /5 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5 /35 /7
31/03/1998		4633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /מק/2009 ממשיכות לחול.	שינוי	2009 /מק/18



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניר חן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/10/2018	ניר חן	20/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מחייב רק לעניין תקן חניה מינימלי וכניסות ויציאות מהמגרש.	08/10/2018	קראוס אייל	16/08/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		20/08/2018	ניר חן	20/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		27/03/2017	קראוס אייל	27/03/2017	64		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	פרטי			זיו ישראל בע"מ	קרית מלאכי	ספרא	7	08-8502226		ziv764@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זיו ישראל בע"מ	קרית מלאכי	ספרא	7	08-8502226		ziv764@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

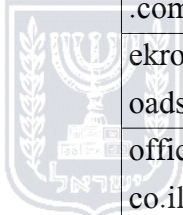
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9411011	03-9411011	
בבעלות רשות מקומית				עיריית קרית מלאכי	קרית מלאכי	שד בן גוריון	20	08-8500842		
אחר				זיו ישראל בע"מ	קרית מלאכי	ספרא	7	08-8502226		ziv764@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשימה מלאה של בעלי קרקע לפי נסחי טאבו בצרופות לתכנית.

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	ניר חן	39664		הרצליה	משכית	32	09-7547088		oded@ncarch.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	קראוס אייל	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: פארק גירון, רח' החומה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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**

שינוי מתווה הבינוי, הוספת יח"ד, זכויות בניה וקומות מעל ומתחת לקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א)(4).

2. תוספת 5 קומות מעל 18 קיימות מעל הקרקע ותוספת 5 קומות מתחת לקרקע לפי סעיף 62א (א)(4).

3. תוספת יח"ד לפי הוראת השעה, תקנות סטיה נכרת וסעיף 62א (א)(9).

4. תוספת שטח עקרי ושירות למטרות מגורים לפי הוראת השעה וסעיף 62א (א)(9).

5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים וניוד שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע אל תת הקרקע לפי סעיף 62א (א)(5).

6. הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א (א)(15).

7. הרחבת דרך בתוואי מאושר לכדי 25 מ' לפי סעיף 62א (א)(2)

תכנון זמין
מונה הדפסה 54**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מגורים מסחר ותעסוקה	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מגורים מיוחד מסחר ומשרדים	7,119.47	83
דרך מאושרת	1,333	15.54

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.46	125.18	דרך מוצעת
100	8,577.65	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.01	1,459.39	דרך מאושרת
1.40	119.72	דרך מוצעת
81.59	6,999.75	מגורים מסחר ותעסוקה
100	8,578.86	סה"כ

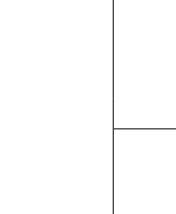


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים למסחר, בתי קולנוע, מקומות בילוי ומועדונים, מועדוני ספורט, באולינג, חניה, מערכות טכניות לרבות חדרי טרפו, אחסנה, חדרי אשפה ומתקני מחזור, עמדות פריקה וטעינה, מרחבים מוגנים ולכל שימוש הנדרש לתפעול שטחי המסחר והמגורים.</p> <p>ב. בקומות המסחר יותר מסחר מכל סוג שהוא כולל בתי קפה ומסעדות, בתי קולנוע, אולמות אירועים, בנקים, משרדים, מועדוני ספורט, בתי ספר פרטיים, מרכז רפואי, באולינג, בית כנסת ושירותים עסקיים ואישיים. כמו כן יותרו מבואות כניסה למגורים, חדרי אשפה ומתקני מחזור, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים לרבות חדרי טרפו, עמדות פריקה וטעינה, כניסות לחניון תת קרקעי ועילי, אחסנה וחללים לשימוש תחזוקה ולכל שימוש הנדרש לתפעול שטחי המסחר והתעסוקה. כמו כן יותרו מרחבים מוגנים.</p> <p>ג. במפלס גג המסחר יותרו מבואות כניסה למגורים, דירות גן, חניות לכל השימושים המותרים בתכנית זו, אחסנה, מערכות הצללה וסגירות זמניות לפעילויות המותרות בקומות המסחר, מערכות טכניות וחללים לשימושי תחזוקה ותפעול ולכל שימוש הנדרש לתפעול המבנה. הצבת מערכות מכל סוג ושימוש במפלס גג המסחר לא יבוא על חשבון פגיעה בתקן החניה שיאושר למבנה במסגרת היתר הבניה.</p> <p>ד. בקומה שמעל מפלס גג המסחר ועד לקומה העליונה יותר שימוש למגורים, מרחבים מוגנים, מבואות קומתיות וחללים לרווחת הדיירים.</p> <p>ו. מעל קומת המגורים העליונה יותר מערכות טכניות וחדרי מעליות ויציאה לגג הטכני. לא יותר שימוש אחר לגג המבנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>2. הזכויות המוקנות מכח הקלה בהוראת השעה לפי סעיף 151 (ב) יהיו בתוקף עד למועד 01.01.2020, מועד פקיעת הוראת השעה. עד למועד זה תנתן החלטת ועדה להוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>א. בקומת הקרקע תיסוג החזית לפי סימון חזית מסחרית בתשריט.</p> <p>ב. תותר הבלטת מרפסות עד לקו המגרש.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. מספר הקומות והגובה המרבי יהיה כמסומן בטבלה 5 להלן. קומה טכנית / יציאה לגג טכני לא יספרו במניין הקומות אך יספרו בגובה הבניין.</p> <p>ב. יותרו מעקות בנויים בגובה מירבי של 1.3 מ' מעל המפלסים המפורטים לעיל למעט מעקות להסתרת מערכות שיוכלו לעלות מעל לגובה זה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. גובה קומה מסחרית לא יעלה על 8 מ'. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.4 מ'. המדידה תתבצע מרצפת הקומה ועד לרצפת הקומה שמעליה.</p> <p>ג. במפלס המסחר השני תותר קומת ביניים שלא תיספר במניין הקומות וזאת ללא שינוי בשטחים וזכויות הבניה הנתונים בטבלה 5. קומת הביניים תהיה בתכסית שלא תעלה על 40% משטח הקומה המסחרית המלאה.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
ד	<p>חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן החניה למגורים יהיה 1.2 מקומות חניה ליחידת דיור ל-150 יח"ד ראשונות ו 1.5 מקומות חניה לדירה לדירות המוספות ע"י תכנית זו. תקן החניה למסחר יהיה 1: 25 עד ל 2000 מ"ר ו- 1: 45 מעל ל-2000 מ"ר (שטח עיקרי לשימושי מסחר)</p> <p>ב. פתרון החניה יהיה בתוך תחומי המגרש בלבד.</p> <p>ג. תותר הקמת חניון תת קרקעי על כל שטח המגרש (קו בניין לתת קרקע יהיה 0 לכל החזיתות).</p> <p>ד. נספח התנועה לתכנית זו יהיה מחייב רק לנושא תקן חניה ומיקום כניסות ויציאות מהחניון.</p> <p>ה. חניות המסחר יהיו פתוחות לכלל הציבור בכל שעות הפעילות. ניתן יהיה להצמיד עד 30% ממקומות החניה לשימושי מסחר לסוחרים עצמם.</p> <p>ו. חניות המגורים יופרדו מחניות השימושים האחרים באזור חניה אליו תהיה גישה לדיירי המגורים בלבד. תותר כניסה משותפת לחניה לשימושים השונים.</p>
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. יתוכננו כניסות נפרדות לאגף המסחר ולאגף המגורים לחלק משטחי המסחר במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל לגג הגבוהה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או חדר אשפה מרכזי עבור חניות המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) בריצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ה. מיקום מערכות אלקטרו-מכאניות על גג קומות המסחר יהיה בכפוף לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכו"ס למניעת מטרדים.</p>
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. החזית המסחרית תעוצב ע"י אלמנטים שיצרו אחידות בהיקף המסחר.</p> <p>ב. ציפוי המבנים יהיה מחומרים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. שילוט למסחר הנמצא מחוץ לקונטור החיצוני של המבנה יהיה אחיד לכל החנויות / העסקים במתחם.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>2. בנוסף לכניסה המופרדת תותר כניסה משנית לשטחי המגורים ישירות משטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>3. בבנייני המגורים תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית (שוט+דחסניות).</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>א. כל בקשה להיתר תלווה בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ מתאים, שתכלול גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, כניסות למגרשים, גדרות ושערים, מיקום מתקן אשפה, חיבור מים, מפלסי שבילים ורוחבם, מגרשי חניה, כל הקשור להסדרת הניקוז, מסתורי כביסה וכו'. הכל בתאום ואישור הועדה המקומית.</p>



	מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
 <p>תכנון זמין הדפסה 54</p>	<p>ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם ימצא פתרון אקוסטי ופתרון נגד פליטת גזים לקירות החניון הפונים למגרשים השכנים (חלקות 19,26) לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הוצאת היתר מותנת בתאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה, ולבקשה להיתר יצורף מסמך סביבתי שיערך על פי הנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה שיתייחס לתחומים: הנחיות להיתר בניה ואיכלוס למבנה המסחרי, חניה, פריקה וטעינה, שפכים, פסולת, מניעת מטרדי רעש, רעידות, ריחות ומטרדי סביבה נוספים.</p> <p>ד. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ה. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור, תנאי לאיכלוס הינו ביצוע בפועל.</p> <p>ו. אישור רשות תעופה אזרחית לגובה הבינוי.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בניה הכולל בניה בחלק המגרש בו נמצאים מבנים קיימים (המיועדים להריסה לפי תכנית זו) יהיה הריסת המבנים בתחום התכנית ופינוי פסולת הבניין לאתר פסולת בניין מאושר.</p> <p>ח. תנאי להוצאת כל היתר בכל מתווה יכלול פתרון מלא לחניה לפי תכולת ההיתר ובהתאם לתקן המאושר בעת אישור היתר הבניה.</p> <p>ט. היתר בניה לשטח מסחרי מותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>י. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמה לפי העניין, בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה או חלוקה ואיחוד לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה הוא עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקוניו.</p> <p>יב. עריכת מפה לצרכי רישום ע"ח היזם שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>יג. היתר הבניה ינתן בכפוף לכך שהוכח לשביעות רצון הוועדה, שהדירות הראשונות יוקצו על ידי בעלי הזכויות הרשומים בלשכת רישום המקרקעין באותו מועד.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>א. בשטח המעברים הפתוחים שבחלק המסחרי יותר קירוי עונתי זמני וזאת לפי פתרון שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>ב. בכל מקרה של שימוש בשטח המעברים הפתוחים (כולל בזמן קירוי עונתי) יש לשמור על מעבר חופשי ברוחב של 3 מ' לפחות.</p>	ט
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>ככל שיבנו יחידות דיור שנוספו מתוקף סעיף 151(ב3) לפי הוראת השעה (כלומר כל יחידות הדיור מעבר ל 150), עליהן לעמוד בתנאים הבאים:</p> <p>1. מחצית לפחות מיחידות הדיור שיוספו כאמור לבניין, יהיו יחידות דיור ששטחה של כל אחת מהן אינו עולה על 75 מ"ר (עקרי ושירות).</p> <p>2. שטחה של כל יחידת דיור שתיוסף כאמור לבניין, לא יעלה על 120 מ"ר (עקרי ושירות).</p>	י
	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הטמנת קו המתח הגבוה בתחום הקו הכחול לרבות תחנת</p>	יא

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>טרנספורמציה עבור השנאי העילי בתחום זה. העבודות יבוצעו על חשבון היזם. היזם מתחייב להכין את תשתיות החשמל עבור הטמנת קו החשמל והטרנספורמטור בזמן חפירת המרתף. 2. התקשרות בפועל בהסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של 3 שנים לפחות ממועד בקשה למתן טופס איכלוס.</p>	
<p align="center">אזורים מיוחדים</p> <p>א. בחזית המבנה לרחוב ז'בוטינסקי תיבנה קולונדה בהתאם לקווי הבניין שבתשריט. בפנינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן גוריון תתבצע נסיגה לטובת רחבה מקורה. ב. גובה הקולונדה לא יפחת מ' 4 ולא יעלה על 8 מ'. לא תותר הוצאת סחורה. ג. לאורך הקולונדה לא תותר הוצאת סחורות והעמדת כל חפץ או מבנה שיחסום את המעבר. באזור הרחבה המקורה שבפנינת הרחובות ז'בוטינסקי ובן-גוריון תותר הצבת סחורה, כסאות ושולחנות לבית קפה ודוכני מכירה באישור הועדה המקומית ותוך הותרת מעבר פנוי ברוחב של לא פחות מ' 3.</p>	<p align="center">יב</p>
<p align="center">היקף אחסון</p> <p>תותר הקמת מחסנים דירתיים בהתאם להוראות תכנית 18/מק/2009 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מחסן לא יעלה על 6 מ"ר ושטחו יכלל בשטחי השירות הנתונים בתכנית זו. 2. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה למחסנים. 3. המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. 4. לא יותר חיבור המחסנים ליחידה אחת או פירוק המחיצות ביניהם. 5. יותרו מחסנים בקומות המרתף. במידה והמחסנים יבנו בקומות המגורים הכניסה אליהם תהיה מחלל המבואה הקומתית ולא מתוך יחידות הדיור. 	<p align="center">יג</p>



<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (1)				98	20	247.5	17325	3300		3960	10065	7000	1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
צידי- ימני (1)				97	20	247.5	17325	3300		3960	10065	7000	2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
צידי- שמאלי (1)					90	320	22400	14400	(2) 1400	2500	4100	7000	3	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	23 (3)	90	28	195	815	57050	21000	1400	10420	24230	7000		1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(1)	(1)	1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	2	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

- ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשטח עיקרי מעל ומתחת הקרקע לשימוש מסחר ותעסוקה לפי הצורך התכנוני עד 1400 מ"ר.
- ניתן להמיר עד 2600 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שירות מיעוד מגורים למסחר ו/או משרדים וזאת מתוך שטחי התב"ע המקורית ולא מתוך תוספת השטח מתוקף הוראת השעה.
- ניתן להמיר מגדל מגורים אחד בשלמות למשרדים ובתנאי שתשמר ההפרדה בין המסחר והמשרדים למגדל המגורים כנדרש.
- מימוש זכויות בניה שנוספו בתכנית זו מתוקף סעיף 151(ב3) לחוק התכנון והבניה לפי הוראות השעה כפופות לעמידה בתנאי סעיף 4.1 (ז). הזכויות כוללות 45 יח"ד, 3354 מ"ר עיקרי ו-1920 מ"ר לשירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי המסומן בתשריט.
- (2) שטח זה ניתן לנייד למעל למפלס הכניסה הקובעת.
- (3) קומה טכנית, מאגר מים, חדר משאבות ו/או יציאה לגג לא תספר במניין הקומות אך תחושב בגובה המבנה..

6. הוראות נוספות

6.1

תשתיות

א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, תקשורת, מים וביוב, כמון כן יוסדר ניקוז המגרשים, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. כל קווי המערכות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו') יהיו במשק תת קרקעי.

ג. מים - תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי משרד הבריאות, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בראש מערכת הספקת המים.

ד. ביוב - תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ה. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וניקוז, תא ביוב, עמוד וקוו תאורה או מרכזית תאורה. כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ו. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ז. חשמל וחדרי טרפו:

1. תותר בניית חדרי טרפו בקו בניין 0 אך לא לכיוון רחובות ז'בוטינסקי ובן-גוריון וחלקות 19 ו-26 במידה ויבנה חדר טרפו בתת הקרקע יותר אוורור החדר לכיוון רחוב ספרא.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, יינתן היתר רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בפירוט הבא, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר במבנה.

סוג קו החשמל / רשת עילית

- 1 קו חשמל עילי מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' מרחק מציר עמוד - 3.3.5 מ'.
- 2 קו חשמל עילי מתח גבוה KV 22 או KV 33 - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' . מרחק מציר עמוד - 6 מ'.
- 3 קו חשמל עילי למתח עליון KV161 (קיים או מוצע) - מרחק מציר עמוד 20 מ' (בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר)
- 4 קו חשמל עילי מתח על עליון KV400 (קיים או מוצע) - מרחק מציר עמוד 35 מ' (בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר)

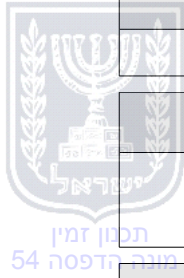
אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר השתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (המרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ-מחוז

6.1	תשתיות
	דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
6.2	מקלטים
	ע"פ דרישות פיקוד העורף ובאישורו.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	בהתאם להנחיית היועץ המשפטי לוועדה המחוזית. "מקרקעי ישראל" כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם "מקרקעי ישראל" והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תבוצע תוך עשר שנים ממועד מתן תוקף.
2. תותר הוצאת היתר בניה בשלבים. בשלב הראשון תותר בניית חניון תת קרקעי מלא או חלקי וניתן יהיה לבנות חלק משטחי המסחר וחלק משטחי המגורים. על מנת לאפשר את מימוש פינוי דיירי המבנים המיועדים להריסה לבנייני המגורים שיבנו בחלקים הפנויים במגרש ניתן יהיה ליתן היתר לבניית חלק משטחי המסחר והמגורים לפני הריסת המבנים הקיימים.
3. במידה ויוחלט על מימוש השלבים הראשונים בחלק הפנוי של המגרש, הריסת המבנים הקיימים לא תהווה תנאי למתן היתר וזאת במידה והבניה לא תתקרב למבנים הקיימים למרחק של פחות מ-4 מטר ורק לאחר הצגת פתרון לשמירה על יציבות המבנים הקיימים לשביעות רצון מהנדס העיר.

