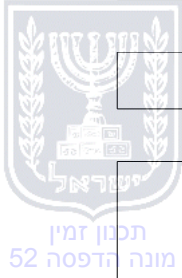


הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0394320

שינוי יעוד ותוספת זכויות ברח.קדושי בלזן 21, רובע א' באשדוד



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אשדוד
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2020

להפקיד את התכנית

12/10/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת במפגש של רחובות ראשיים ברובע א' הוותיק. אזור זה היה מאופיין בבנייה נמוכה, אך עם פיתוחה של העיר, קידום הליכי התחדשות עירונית ושינוי באופי האוכלוסייה השתנתה גם הסביבה הבנויה לבנייה רוויה של 8-12 קומות. התכנית מציעה להקים במגרש בניין מגורים בן 12 קומות שישתלב בסביבה וייתן מענה לדיור בר השגה, לרבות מבחינת פונקציות ציבוריות ומסחר, תוך יצירת רצף אורבני ומסחרי עם הבניינים שמסביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ותוספת זכויות ברח.קדושי בלזן 21, רובע א'
באשדוד

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

603-0394320 מספר התכנית

1.846 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	166425
קואורדינאטה Y	635634

1.5.2 תיאור מקום

מפגש רחובות אבא הילל סילבר וקדושי בלזן, רובע א' אשדוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	קדושי בלזן	21	

שכונה רובע א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2061	מוסדר	חלק	24	65, 70

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
27 /03 /102 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /102 /27 ממשיכות לחול.	2318		08/05/1977
63 /03 /102 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /102 /63 ממשיכות לחול.	3404	270	27/11/1986



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אריק אלי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אריק אלי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 35 29/01/2020	אליהו אריק אלי זהבי	01/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1 - בינוי ותנועה. מחייב לעניין מיקום ושטח מבני ציבור.	16: 52 10/09/2020	אליהו אריק אלי זהבי	10/09/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2 - פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 13 25/02/2020	זאב ברקאי	04/12/2019	4		מנחה	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

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
עו"ד מיופה כוח של מגיש התכנית	פרטי	אריק רביבו	44324		ראשון לציון	לוי משה (1)	11	03-9417700	03-9418800	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בשם בעלי הקרקע:
-רקח אליו גבריאלי,
-רקח מוריס.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אריק אלי זהבי	87679	זהבי אדריכלים	אשדוד	העצמאות	85	08-8678618		info@zahavi- studio.com
מודד	מודד	לאוניד ברנוביץ	1239		אשדוד	אחלמה	32			
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5672021		zevbar@012. net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יזאן זועבי	121246		נצרת	(1)		04-8244132		yazanyteng@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

הקמת מבנה חדש למגורים, גני ילדים/מעונות יום, וחזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א'1 למגורים.
2. קביעת זכויות בנייה.
3. קביעת תכסית, קווי בניין, מספר קומות וגובה מירבי.
4. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
5. קביעת הוראות בעניין תקן חניה
6. קביעת הוראות בעניין ייעוד חלק מהדירות להשכרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	24
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	24
להריסה	מגורים	24
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים	24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	435	23.63
מגורים א 1	1,406	76.37
סה"כ	1,841	100

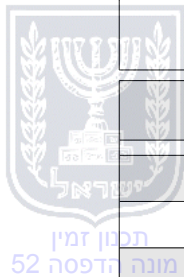
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	435.99	23.61
מגורים	1,410.74	76.39
סה"כ	1,846.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, חזית מסחרית, מרפאות, גני ילדים ומעונות יום, מסחר, מחסנים, מתקנים הנדסיים לשירות המגורים, חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>תותר הקמת בניין מגורים בן 10 קומות מגורים מעל קומת קרקע - המיועדת למסחר ושימושים נלווים וכן 2 גני ילדים/מעונות יום באגף נפרד + קומת גג חלקית למתקנים טכניים. לכל גן/מעון תוצמד חצר כמסומן בנספח הבינוי, ושטח של כל כתה לא יפחת מ- 125 מ"ר. בקומה 1- תותר הקמת שימושים נלווים לטובת הדיירים כגון מועדון דיירים, מחסנים וכו'. תותרנה 4 קומות מרתף עבור חנייה, מתקנים ומערכות טכניות, מחסנים.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>1. תמהיל הדירות</p> <p>א. 80% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל מרפסת בגודל מירבי של 12 מ"ר ומרחב מוגן דירתי. 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 100 מ"ר.</p> <p>ב. 30% מהדירות יהיו דירות לשכירות (שאינה חכירה או חכירה לדורות) בלבד (להלן: "יחידות להשכרה"), בסך יחידות הדיור להשכרה יישמר התמהיל הכללי של גודל יחידות הדיור בתכנית - 80% דירות קטנות ו - 20% דירות בינוניות.</p> <p>2. שילוב מסחר ומגורים:</p> <p>א. גובה עסקי מזון לא יפחת מ - 2.75 מטר.</p> <p>ב. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ג. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המסחר, לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ד. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>ו. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ז. בכח מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת-קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>3. הנחיות עבור גני ילדים/מעונות:</p> <p>א. גן הילדים/מעון יהיה יחידה נפרדת ממבנה המגורים.</p> <p>ב. גן הילדים/המעון יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>ג. ע"מ למנוע נפילת חפצים מגובה לשטח הגן, יוגנו הגן וחצרו בגגון המבטיח את בטיחות הנמצאים בחצר, בכל שטח החצר. הגגון יאפשר חדירת אור. תותר בליטת הגגון מעבר לקו בניין</p>

4.1	מגורים
	ועד לגבול המגרש. הגגון יאושר ע"י מהנדס מבנים ויועץ בטיחות.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזיתות הבניין יאופיינו בקירות מסך + מערכת הצללה היקפית קלה בשילוב עם חומרים קשיחים.</p> <p>3 הקומות העליונות (כולל קומת גג טכנית) תהיינה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו הבניין בכל החזיתות.</p> <p>תותר הבלטת קורות ו/או מרפסות מקו נסיגה זה.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>א. החזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית תלווה את קו הרחוב במפלס הרחוב, ללא הבדלי מפלסים והנה מחייבת, הן לעניין הקמתה בגובה מפלס הרחוב והן לעניין מימושה למסחר.</p> <p>ב. יאסרו שימושים לחנות מכל סוג שהוא הקשור לממכר מזון, מוצרי מזון, שתייה חריפה ומאכלים מבושלים מכל סוג, המהווים מטרד למגורים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות עיליות ותת קרקעיות, חניות תפעוליות למסחר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>זרכים</p> <p>תיאסר כל בנייה למעט מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, חנייה תפעולית בלבד בכפוף לאישור מח' תכנון כבישים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	4	4	42	56	60	751.42	10565	3900	0	2030	(1) 4635	1406		24	מגורים	מגורים
						34.14	480	60		120	300	1406		24	מגורים	מגורים ומוסדות ציבור
						19.2	270	40		20	210	1406	חזית מסחרית בקומת הקרקע	24	מסחר	מגורים
				56	60	804.77	11315	4000		2170	5145	1406			>סך הכל	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תמהיל דירות: 80% מיחידות הדיוור יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל מרפסת בגודל מירבי של 12 מ"ר ומרחב מוגן דירת. 20% מיחידות הדיוור יהיו בשטח של עד 100 מ"ר. השטח כולל מועדון דיירים בשטח של 160 מ"ר..
- (2) כפי שמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. הריסת מבנים קיימים כולל ביטול קווי תשתית קיימים בתוך המגרש או העתקתם.

ב. הגשת תכנית פיתוח כוללת בקני"מ 1:250 אשר תכלול:

1. העמדת הבניין, כנסייה לחניון, התחברות לכבישים ומדרכות.

2. מפלס הכניסה לבניין ופיתוח השטחים, מפלסי המרתפים, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות/מגרשים גובלים, שבילי גישה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אשפה, מערכות מים ביוב ותיעול ותברואה תת קרקעיים, מערכות חשמל, טלפון וטל"כ.

3. הצגת פתרונות לניקוז השטח והחדרת מי נגר עילי, פתרונות לסילוק אשפה, פתרונות לצמצום מטרדים וכל מידע נוסף שידרוש מהנדס העיר.

4. הצגת פתרון להצבת תשתיות, הפרדת פסולת ע"פ הנחיות הרשות המקומית.

5. מיקום ופרטי ביצוע של נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתיאום ובאישור מח' הנדסה/שפי"ע בעירייה.

ג. מתן פתרון הנדסי מאושר לחיבור מערכות מים וביוב מתחום המבנה המוצע אל המערכות העירוניות.

ד. לאחר אישור הרשות שאין בתכנית כדי לפגוע במערכות תשתית קיימות.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב העבודות והתקשרות עם אתר פינוי פסולת מורשה. תנאי לאכלוס יהיה הצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ו. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הוא הטמעת מפרטים מחייבים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לת"י 5281 התקף, "בניינים שהשפעתם על הסביבה פחותה", ברמה של בניין ירוק שלא יפחת מכוכב אחד. תנאי לקבלת טופס 4 הוא ביצוע המפרטים בפועל.

ז. תנאי למתן היתר בנייה להקמת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת / חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

ח. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס מבנים ויועץ בטיחות לעניין הגגון מעל חצר גן הילדים/המעון.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית בסעיפים 6.5 (חלוקה ו/או רישום) ו-6.10 (תנאים למתן היתרי איכלוס) בתכנית זו, לעניין הדיור להשכרה והבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>יא. היתר הבניה יבטיח כי כל היחידות להשכרה בתכנית יהיו בבעלות אדם אחד שיהיה אחראי על השימוש ותפעול יחידות אלה כדירות להשכרה.</p> <p>יב. תנאי לשימוש ביחידות המגורים, יהיה שלא תועבר בעלות ביחידת דיור כאמור בסעיף קטן (ב), אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל יחידות הדיור במתחם מקרקעין רצוף שימשו להשכרה בתחום אותה תכנית.</p> <p>יג. היתר הבניה יבטיח את הקמת כל יחידות הדיור המאושרות להשכרה לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות אלו בהשכרתן בתקופת ההשכרה. לא יינתן היתר לבנייה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר הגבלת השימוש ביחידות המגורים לדיור להשכרה והתנאי לשימוש ביחידות אלה להשכרה והדרישה לשמירת הבעלות ביחידות ע"ש אדם אחד.</p> <p>יד. היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים למבני ציבור במבנה, על שם הרשות המקומית כחלק מתנאי ההיתר. עד לרישום הזכויות על שם הרשות המקומית, תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין המגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.</p>	
חניה	6.2
<p>כל החניות בתחום מגרש המגורים תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>תותר בניית מרתפי חניה עד גבול המגרש, ובתנאי של הותרת 15% שטחים פנויים לחלחול, ככתוב בסעיף 6.4 (ניקוז).</p> <p>החנייה תהא ע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתר בנייה ולא יותר ממקום חנייה אחד ליחיד אחת. סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
חשמל	6.3
<p>- 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מהתיל הקיצוני סוג קו חשמל</p> <p>3.50 מ' 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6.00 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>20.00 מ' - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35.00 מ' - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>- אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	

6.3	חשמל	
	<p>- על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>1. תכניות המים והביוב יתואמו עם הרשויות המוסמכות: הספקת המים תעשה מהרשת העירונית הקיימת, כ"כ הביוב יתחבר למע"י הביוב העירונית ויופנה למט"ש אשדוד. 2. ניקוז מי גשם יעשה בנגר עלי מהחצר אל רשת הניקוז הניקוז ובתאום עם הרשויות המוסמכות. 3. תכנית הניקוז תתואם עם מחלקת תשתיות של עיריית אשדוד. 4. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ חלוקים וכד'.</p>	
6.5	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. לאחר אישור התכנית תרשם הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 (להלן: "תקנות הרישום") בדבר הוראות תכנית זו והתנאים התכנוניים והקנייניים המפורטים ובפרט ביחס לדרישות כמפורט להלן: (1) היתר הבניה יבטיח את הקמת כל יחידות הדיור המאושרות להשכרה לפי תכנית זו לצורך השכרתן וכריכת השימוש ביחידות אלו בהשכרתן בתקופת ההשכרה. לא יינתן היתר לבנייה, אלא אם כן נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בדבר הגבלת השימוש ביחידות המגורים לדיור להשכרה והתנאי לשימוש ביחידות אלה להשכרה והדרישה לשמירת הבעלות ביחידות ע"ש אדם אחד; (2) בעת רישום המבנה כבית משותף, ייוחדו ההערות כאמור ליחידות להשכרה; 3. היתר הבניה יכלול תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס, יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחידות להשכרה על שם אדם אחד, 4. היתר הבניה יבטיח את רישום השטחים למבני ציבור במבנה, על שם הרשות המקומית כחלק מתנאי ההיתר. עד לרישום הזכויות על שם הרשות המקומית, תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין המגורים. הערה זו תימחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.</p>	
6.6	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית - בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	
6.7	פיתוח סביבתי	
	<p>נטיעת עצי צל ועצים בוגרים: 1. לאורך הרחובות, בגינות ובשטחים הפתוחים, יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. 2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים,</p>	



6.7	פיתוח סביבתי
	איכות הקרקע וניצול מי נגר. ד. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.



6.8	תשתיות
	<p>1. בהיתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות: קווים ותאים של ביוב וניקוז, קו דרך, קווי ועמודי תאורה ו/או מרכזיות תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע של הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, ייקבעו על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית.</p> <p>5. בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>6. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>7. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת מז"ח ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>



6.9	סטיה ניכרת
	שינויים אלו ייחשבו כסטיה ניכרת מתכנית: <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת קומות, תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה וניוד זכויות משימוש לשימוש. 2. מספר מקומות חניה וקומות חניה.



6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי למתן היתר האכלוס למגורים הינו הקמת השטחים הציבוריים ורישום על שם הרשות או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים טרם השלמת הבנייה ואכלוס המבנה.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר ואכלוס יהיה הוכחת בעלות כהגדרתה בחוק ביחידות להשכרה על שם אדם אחד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר אכלוס למגורים הינו השלמת ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם של העצים בתכנית הפיתוח למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52