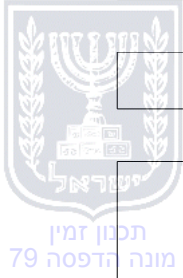


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0756486

נס/מק/130/ב/1 מתחם שפיר



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נס ציונה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות חלק מהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית נס/מק/130/ב/1 ביחס למגרש 2-70(תא שטח\_1 בתכנית זו) ולמגרש 60 (תא שטח\_2 בתכנית זו) לצורך שיפור הבינוי במגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      נס/מק/130/ב/1 מתחם שפיר

מספר התכנית      407-0756486

1.2 שטח התכנית      18.118 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8)

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	נס ציונה
קואורדינאטה X	181427
קואורדינאטה Y	649738

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	ויצמן		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3642	מוסדר	חלק	93, 103	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
נס/130/ב	70/2, 60

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/35 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרות אחריה	כפיפות	תמא/ 35
10/02/2021	3535	9417	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 407-0250795 ממשיכות לחול.	שינוי	407-0250795
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/1 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרות אחריה	כפיפות	נס / 1 / 1
29/05/2017	6209	7513	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית נס/1/10 וכל הוראותיה ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכנית מאושרות אחריה	כפיפות	נס / 1 / 10
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס / 1 / 2 ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס / 1 / 2
20/10/2003	128	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס / 1 / 2 ב ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס / 1 / 2 ב
02/03/2017	4175	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית נס / 130 / ב ממשיכות לחול ככל שלא שונו ע"י תכניות מאושרות אחריה.	שינוי	נס / 130 / ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין פרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין פרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	פירוט חלק 2 בהוראות התכנית.	11: 15 15/12/2020	בנימין פרי	15/12/2020	2		מחייב	אדריכלות
לא	תמונות של העצים הקיימים בתחום התכנית בתאי שטח 1 ו 2	15: 46 19/10/2021	יעקב גולן	18/10/2021	28		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 23 20/10/2021	יעקב גולן	20/10/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 01 20/10/2021	בנימין פרי	20/10/2021		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		09: 07 20/10/2021	ליאור בר	19/10/2021	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 22 17/10/2021	בנימין פרי	17/10/2021		1: 200	רקע	מצב מאושר

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 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

**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	ג'וליאן סטרוסטה בשם שפיר מגורים		שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת (1)	12	03-9169500		julians@shapir.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ג'וליאן סטרוסטה בשם שפיר מגורים ובניין בע"מ.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'וליאן ג'וליאן סטרוסטה בשם שפיר		שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		julians@shapir.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		julians@shapir.co.il

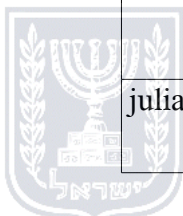
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ג'וליאן סטרוסטה בשם שפיר מגורים ובניין בע"מ

**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	בנימין פרי		ב. פרי אדריכלות והנדסה בע"מ	גבעתיים	כורזין	5	03-7237300		iditro@zahav.net.il
מודד טל	מודד	טל אלקלעי	1017		רעננה	הגלים	25			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		innag@or-eng.co.il
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984		yaacovg@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1532.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

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 בקווי בניין, הגדלת תכסית, קביעת הוראות לשימוש "שירותי רפואה", שינוי במיקום מחסנים בקומת מרתף, שימוש במרתפים עבור חלקות שכנות, תוספת שטחי שירות, ניווד שטחים עקרי ושירות, הגבהת מבנים ותוספת קומות, שינוי בינוי, שינוי גובה למרתפים. הקטנת שטחי חלחול וקביעת זכות מעבר, תוספת יח"ד. הקמת בריכת שחיה על מתקניה בקומת מדרון בקו בניין 0.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) (4):

2. שינוי בינוי לפי סעיף 62א (א) (5):

2.1. פתיחת חלונות :

2.2 הגדלת תכסית :

2.3 . הקמת מחסנים מחוץ לקונטור המבנה :

2.4 . הקמת 2 מבנים במגרש במקום מבנה אחד.

2.5 קביעת גובה עד 6 מ' למרתפי חניה.

2.6 שינוי עומק לשתילת עצים מ 1.5 מ' ל 1 מ'.

2.7 . הקטנת שטחי חילחול וקביעת הוראות לשימור מי נגר בתחום המגרש.

2.8 ניווד שטחים בין הקומות :

3. קביעת זכות מעבר לפי סעיף 62א (א) (19):

4. הגדלת מספר הקומות והגדלת הגובה לפי סעיף 62א (א) (4):

תכנון זמין  
מונה הדפסה 79תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

5. תוספת יח"ד ללא תוספת שטח. לפי סעיף 62א (א) (8) :

6. העברת שטחי שירות למרתף 2.

להרחבה ראה נספח "הוראות בינוי" - נספח להוראות חלק 2.2.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה	דיור מיוחד	2
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	13,188	72.79
מסחר ותעסוקה	4,930	27.21
סה"כ	18,118	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	13,098.23	72.79
מסחר ותעסוקה	4,895.83	27.21
סה"כ	17,994.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>* ישמש לבית אבות, דיוור מוגן כהגדרתו על פי חוק ו/או מעונות סטודנטים: יחידות מגורים קטנות בגודל ממוצע של כ- 65 מ"ר (שטח עיקרי) ליח"ד ושירותים נלווים כגון: חדרי אוכל, מועדון, מרפאה, חדרי רופאים, וכן שטחים משותפים, מתקני עזר, חנויות וכו'. בנוסף תותר הקמת מחלקה סיעודית/החלמה, מרפאה ושירותים נלווים במסגרת השטח המותר כמצוין בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>חומרי גמר לקירות חוץ:</p> <p>גמר קשיח בלבד כגון חיפוי אבן נסורה על כל שטח החזיתות, עם שילוב של חיפוי אלומיניום ו/או קירות מסך מאלומיניום וזכוכית. חלקי חזית שקועים או סמויים יותרו בגמר טיח מגוון עמיד באישור מהנדס העיר.</p> <p>הוראות לדיוור מוגן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקמת המבנה, אכלוסו, ניהולו, תפעולו ותחזוקתו יהיו על פי חוק הדיוור המוגן התשע"ב-2012, ותקנותיו.</li> <li>שטחים משותפים ושירותים לדיירים יהיו לפחות בהתאם לפרוגרמה המאושרת ע"י העירייה.</li> <li>מבנה הדיוור המוגן יירשם ויפעל כיחידת רישום אחת.</li> <li>העברת הזכויות במבני הדיוור המוגן תהיה אך ורק למבנים כחטיבה אחת או חלקים בלתי מסוימים מהם, לא תתאפשר העברת זכויות ליח"ד נפרדות.</li> <li>עם מתן תוקף לתכנית תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011 לפיה המבנה מיועד לדיוור מוגן.</li> <li>בגין יחידות הדיוור בבניין תימכר זכות שימוש אך לא תועבר בהן בעלות/חכירה רישומית.</li> <li>רישום המבנים ויחידות הדיוור כבית משותף - ככל ויותר רישום בית משותף- ייעשה לאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הוועדה המקומית נס ציונה, ובאופן שבתקנון ייכללו הוראות המבטיחות ביצועה של התכנית לעניין הדיוור המוגן, לרבות לעניין ניהולו, הפעלתו ואחזקתו בהתאם להוראות התכנית.</li> <li>מחלקה סיעודית תיבנה בתא שטח 1 בסמוך לדיוור המוגן בתא שטח 2. תעודת גמר למבני הדיוור המוגן בתא שטח 2 מותנית בקבלת היתר בנייה למבנה המחלקות הסיעודיות בתא שטח 1.</li> <li>מבני הדיוור המוגן והמחלקה הסיעודית יתופעלו ברישיון כהגדרתו בחוק הדיוור המוגן תשע"ב-2012 או כל חוק אחר שיבוא במקומו. הרישיון יונפק לא יאוחר מ- 12 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר למבני הדיוור המוגן.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת עד 20% מיח"ד בגודל מתחת ל- 50 מ"ר שטח עיקרי אך לא פחות מ- 30 מ"ר שטח עיקרי. יתר יח"ד יהיו בגודל של 50 מ"ר שטח עיקרי ומעלה.</li> <li>למגרש זה יש שני מפלסים לכניסה הקובעת - מפלס מערבי ומפלס מזרחי.</li> </ol>

4.1	דיוור מיוחד
	<p>מקבצי מגורים בגובה עד 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת המערבית (לא כולל מרתף), שגובהם לא יעלה על 26 מטר מפני הכניסה הקובעת בצד המזרחי ועד קצה מעקה הגג. מספר וצורת המבנים במגרש, מרווחים בין מבנים, גבהים, מפלסים וכו' יהיו בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>3. תכסית קרקע מירבית: כולל שטחי השירות, כמצוין בטבלה שבסעיף 5.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קומות: בקומה A ובקומה B קומות מדרוניות כפי שמופיעות בנספח הבינוי, ניתן לעשות את כל השימושים המותרים למעט חניה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכה ומתקניה בקומת המדרון.</p> <p>4. יותרו מעליות בתחומי פיתוח המגרש להנגשה, בתחום קווי הבנין.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מרתפי חנייה: יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש, בתכסית מירבית של 90% משטח המגרש, ובתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות פרטיות וציבוריות (במידת הצורך) ובתנאי מתן פתרון חלחול למי גשם באישור הידרולוג ובמגבלות הבאות:</p> <p>* קו בניין אפס ל 3 חזיתות לכל היותר.</p> <p>* קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ - 3 מ'. למעט קו בנין למעלית 2.2 מ' במבנה הדרומי.</p> <p>2. מפלס תקרת המרתף בתחום הבניין לא יעלה ביותר מ- 1 מ' מעל מפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק במרתף. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הנמכת תקרת המרתף בתחום החצר בחזית הבניין לצורך בית גידול לצמחים ועצים, וכי תקרת המרתף בחזית זו לא תבלוט מעל מפלס המדרכה הסמוכה בתחום הדרך.</p> <p>3. אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה באופן שתימנע הצטברות גז רדון במרתף. גובה החלונות 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף, הארובות ותעלות לאוורור המרתף שאינם צמודים למבנה שמעל פני הקרקע לא יופנו לעבר מגרשים ביעוד ציבורי.</p> <p>4. ניווד שטח מרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. מספר מרתפי החניה שיבנו במגרש יהיה על פי הצורך לשם מתן מענה למקומות חניה הדרושים על פי תקן.</p> <p>6. גובה מרתפי חנייה מרצפה לתקרה עד 6 מטר.</p> <p>מרתפים שאינם לצורך חניה:</p> <p>7. תותר הקמת מרתפים, בשטח שלא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע, לצורך ייעודים שונים הנדרשים לתפקוד המבנה כגון: אזורי משק ואחסנה,</p> <p>שטחים טכניים, ארכיב, ציוד רפואי, אזורי תמך למטבח או מרפאות, מיקלוט וכיו"ב, בתנאים הבאים:</p> <p>שטח זה יהיה חלק מזכויות הבניה המותרות.</p> <p>8. לא תותר הצמדת המרתף או חלקו לדירות שבקומת הקרקע.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>גובה מירבי לגג מבני המעליות יהיה 26 מ'.</p> <p>הסתרת מתקנים סולריים:</p> <p>בגג שטוח ע"י מעקה גבוה מכל צדדיו.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p>

4.1	דיור מיוחד
	<p>1. החניה לאזור זה תהיה בתחום המגרש, עילית ו/או תת קרקעית בהתאם לנספח תנועה, לא בקרבת מגרשי המגורים הגובלים, ובהתאם לתקן המפורט בנספח התנועה.</p> <p>2. החנייה העילית תהיה חניית מטע: "חניית מטע": כל שטחי החנייה, יהיו מגוננים עפ"י יחס של עץ בוגר רחב-צל, לכל כ - 4 מקומות חנייה. העץ יהיה בקוטר "2 ובגובה 3 מ' לפחות.</p> <p>3. חניה עילית תבוצע בריצוף עם חומרים חדירי מים: כל מגרשי החניה, בכל שטח התכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בינוי בתת הקרקע).</p> <p>4. לעת הוצאת היתר בניה בתכנית, ייעשה תיאום עם משרד התחבורה ונת"ע לתכנון הסדרי התנועה בצמתים עם רח' ויצמן.</p> <p>5. נגישות לחניה התת קרקעית תתבצע דרך תא שטח 1 לצורך כך תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ז	<p><b>תחזוקה</b></p> <p>למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>* אזור זה ישמש למסחר ו/או משרדים, בנקים, שירותי רפואה, גלריות, מסעדות, מכללה, מוזיאון, חינוך משלים למבוגרים וכן שטחי ציבור, קהילה ותרבות (עפ"י קביעת הוועדה המקומית). לרבות מחלקה סיעודית כחלק מ"שירותי רפואה".</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתחום תא שטח זה תותר הקמת מבנה למסחר ומשרדים כולל מרתפי חניה, בשטח בניה של 11,000 מ"ר עיקרי למשרדים וכ- 1,000 מ"ר עיקרי למסחר. יותר ניווד בין שימושים אלו בשיעור של עד 20% בלא שינוי של תכנית זו.</p> <p>2. חניה: החניה לכל השימושים באזור זה תהיה תת קרקעית בהתאם לנספח התנועה, ולפי התקן המפורט בנספח התנועה.</p> <p>3. מרתפי אחסנה: בנוסף לשטחי החנייה במרתפים, תותר הקמת שטחים לאחסנה. שטחי המרתף שישמשו מחסן לחנויות לא יעלו על 50% מהשטח המותר לחנויות.</p> <p>4. כל מרתף המשמש מחסן לחנות יוצמד לשטח החנות ולא יירשם כיחידה עצמאית נפרדת.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>דיור מוגן מחלקה סיעודית</p> <p>פתרון למחלקות הסיעודיות הנדרשות לבית הדיור המוגן שבתא שטח 2 ינתן במבנה למחלקות סיעודיות שנמצא בחלק הדרומי בתא שטח 1. ככל שיתאפשר מבנה זה ייתן גם פתרון לצורך סיעודי של משתמשים נוספים שאינם דיירי הדיור המוגן בתא שטח 2 בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>עם מתן תוקף לתכנית תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011 לפיה המבנה מיועד לדיור מוגן.</p>



4.2	מסחר ותעסוקה
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מרתפי חנייה: יותרו מרתפי חניה בגבולות המגרש, בתכנית מירבית של 90% משטח המגרש, ובתנאי שיוצג פתרון ניקוז ומתן מעבר לתשתיות פרטיות וציבוריות (במידת הצורך) ובתנאי מתן פתרון חלחול למי גשם באישור הידרולוג במגבלות הבאות:</p> <p>* קו בניין אפס ל 3 חזיתות לכל היותר.</p> <p>* קו בניין לחזית רביעית לא יקטן מ - 3 מ'.</p> <p>2. מפלס תקרת המרתף בתחום הבניין לא יעלה ביותר מ- 1 מ' מעל מפלס הקרקע הסמוכה לאותו חלק במרתף. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הנמכת תקרת המרתף בתחום החצר בחזית הבניין לצורך בית גידול לצמחים ועצים, וכי תקרת המרתף בחזית זו לא תבלוט מעל מפלס המדרכה הסמוכה בתחום הדרך.</p> <p>3. אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה באופן שתימנע הצטברות גז רדון במרתף. גובה החלונות 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף.</p> <p>4. ניווד שטח מרתף למפלס שמעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. מספר מרתפי החניה שיבנו במגרש יהיה על פי הצורך לשם מתן מענה למקומות חניה הדרושים על פי תקן.</p> <p>6. גובה מרתפי חנייה מרצפה לתקרה עד 6 מטר.</p> <p>7. תותר הקמת שטחים לאחסנה בכל שטח המרתף.</p> <p>8. תותר הקמת חצר משק מרכזית בתא שטח 1 אשר תשמש גם את תאי השטח הסמוכים וכן מבנים טכניים ומתקנים הנדסיים בקומת המרתף לצורך תפעול המבנים במגרשים הגובלים לרבות המגרש עם המבנה לשימור.</p> <p>9. תותר חניה בתא שטח 1 ו-2 לצורך עמידה בתקני החנייה של המגרשים הסמוכים.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>גג המבנה הדרומי בתא שטח 1, יגונן בנוסף להסתרת המערכות הטכניות שעל הגג.</p>
ה	<p><b>סקר איכות קרקעות</b></p> <p>יש לקבל את אישור המשרד לאיכות הסביבה לדגומי קרקע וסקר קרקע כתנאי להגשת הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>עומק שתילת עצים מתחת למפלס הפיתוח יהיה 1.5 מ'. הגבלת עומק שתילה ל - 1 מ' במקום 1.5 מ' תתאפשר רק באזורי המיסעות, הפריקה והטעינה של המשאיות בתת קרקע. לחילופין, הגבלת עומק שתילה ל - 1 מ' באזורי הפיתוח יחויבו הקמת ערוגות מוגבהות בגובה אינו עולה על 60 ס"מ מפני הפיתוח ואשר יאפשר בית גידול בעומק סופי של 1.5 מ'.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יותרו בליטות אדריכליות עד 50 ס"מ מעבר לקווי הבניין בהתאם לתכנית עיצוב ואדריכלות</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתא שטח 1, תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור ביחס לזכות מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים, כלי רכב ותשתיות כמסומן בתשריט ובסעיף 6.10 בהוראות.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)	2	9	(3) 42										מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)													מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	(3) 18	(2) 60									מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)													מסחר ותעסוקה	
(16)	(15)	(14)	(13)	(12)	(11) 6	(10) 26	285	(9) 40	40980	) 12232 (8	(7) 5025	(6) 7498	) 16225 (5	13188		2	דיוור מיוחד

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

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

הערה ברמת הטבלה:

לא יותרו מבנים ומתקנים לתפעול המבנים מחוץ לקונטור המבנה העיקרי.  
בתא שטח 1 יתוכננו 2 מבנים המבנה הצפוני בגובה 42 מ' המבנה הדרומי בגובה 18.5 מ'.  
בתא שטח 2 יתוכננו 3 מבנים, למגרש 2 כניסות מערבית ומזרחית.  
תא שטח 2: שטחי בניה - יותר ניווד שטחים עד 10% מעל ומתחת כניסה קובעת ללא שינוי בייעוד וללא שינוי בסה"כ השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניווד בין השימושים המותרים במגרש בשיעור של עד 10%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79





תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

- (2) תכסית תת קרקעית 90%.
- (3) גובה מעל הכניסה הקובעת כולל 2 מ' בגג למתקנים טכניים והסתרתם.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לאחר ניווד של שטח עיקרי בהיקף 25% ל-2 קומות מדרון ולקומות המרתף.
- (6) לאחר ניווד של שטח שירות בהיקף 12% ל-2 קומות מדרון ול-2 קומות מרתף.
- (7) כולל 25% שטח עיקרי שנויד מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (8) כולל 12% תוספת שטחי שירות שנויד ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
- (9) תכסית ב 2 קומות מדרון תהיה 85%.
- (10) גובה מעל מפלס הכניסה הקובעת המזרחית 26 מ' (כולל 2 מ' בגג למתקנים טכניים והסתרתם) וגובה מעל הכניסה הקובעת המערבית 34 מ'. (כולל 2 מ' בגג למתקנים טכניים והסתרתם).
- (11) 6 קומות במפלס המזרחי, ו-8 קומות במפלס המערבי..
- (12) 2 קומות מדרון A ו B + ושלושה מרתפים..
- (13) קו בניין מזרחי: למבני הבריכה בשתי קומות המדרון ובקומות הקרקע יהיה 0 מ', גובה גג הבריכה יבלוט עד לגובה - 1.5 מ' מעל מפלס הכניסה, קו בניין למעלית 7 מ'. קו בנין למרפסות בקומה 4 יהיה 13.5 מ'.
- (14) קו בנין מערבי (חלק ממנו): בשתי קומות מדרון 3 מ'.
- (15) קו בנין דרומי (חלק ממנו) למבני הבריכה בשתי קומות מדרון ובקומת קרקע יהיה 5 מ', גובה גג הבריכה יבלוט עד לגובה 1.5 מ' מעל מפלס הכניסה. קו בנין למעלית 2.2 מ'..
- (16) קו בנין צפוני (חלק ממנו): בשתי קומות מדרון 0 מ'.

**6. הוראות נוספות**



6.1	תכנית בינוי
	<p>תכנית לבינוי , פיתוח ועיצוב אדריכלי :</p> <p>תכניות כוללות לכל תחום התכנית כמפורט בסעיפים 6.2,6.1,6.3,6.4,6.6 (סעיפים 1-11) 6.7, והבטחת ביצוען, יוגשו לאישור מהנדס העיר כתנאי להגשת היתרי בנייה :</p> <p>1 : תכנית בינוי.                  2 : תכנית פיתוח.                  3 : תכנית תשתיות.</p> <p>תכנית לבינוי , פיתוח ועיצוב אדריכלי :                  תכנית בינוי :</p> <p>תכניות יכללו בין היתר את הפרטים המפורטים להלן וכל הנחיה נוספת שתידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>תכניות בינוי תוגש בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת מהנדס העיר) ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים.</p> <p>(1) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.                  (2) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות נכים.                  (3) רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.                  (4) חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.                  תכנית פיתוח :</p> <p>תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת מהנדס העיר) ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים :</p> <p>(1) מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום "האתר"                  (2) תכנון השטחים הציבוריים ומגרשי המגורים ואזורי החצרות הפרטיות.                  (3) פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם היחידה הסביבתית.                  (4) צוברי גז ו"מבני תשתיות".                  (5) תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.                  (6) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.                  (7) תכנית שתילה ונוף.                  (8) רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.                  (9) התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבני מגורים.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>גמר חזיתות- כללי :</p> <p>(1) צנרת: לא תותר צנרת גלויה על גבי חזיתות הבתים.                  (2) מזגנים ומיזוג אויר : לא תותר התקנת מזגני חלון או התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר ע"ג חזיתות הבניינים. פתרון מיזוג אויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.                  (3) פרגולות : תותר הקמת פרגולות (מצללות) כהגדרתן בתקנות, בכל האזורים.                  תותר הקמת פרגולות בכול האזורים המיועדים לציבור. רשתות צל ולא יחשבו כתכסית בנויה.                  (4) שילוט : במגרש המסחרי יהיה היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרים ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.</p>

	<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>(5)מתקנים טכניים על הגג. מתקנם טכניים כגון : מיכל מים, חדר מכונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מתקני אנרגיה סולרית וכו' יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים.</p> <p>(6)פני הגג הסופיים יבוצעו בחומרים שיבטיחו איטום הולם, מראה אסטטי לחזית החמישית ועמידות לאורך זמן. גגות הבניינים יתוכננו באופן המבטיח את עמידותם וטיפוחם ע"י דיירי הקומות העליונות.</p> <p>(7) גג המבנה הנמוך בתא שטח 1 יגונן זאת בנוסף להסתרת המערכות הטכניות שעל הגג.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>   <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p><b>6.3 ניקוז</b></p> <p>תוכן תכנית ניקוז להנחת דעת מהנדס הועדה. הניקוז במגרשים פרטיים יתוכנן באופן שהחלחול בתחומי המגרשים לפיתוח יהיה מרבי וימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר לשטח הציבורי. לשם כך תיקבע הוועדה המקומית הוראות להשהיית מים בחצרות והקלה על חדירתם לקרקע ע"י קביעת אופי התכנית והשיפועים.</p> <p>כהנחיה, לפחות 20% משטח הכולל את תא שטח 1, תא שטח 2 ומגרש 70/1 (כהגדרתו בתכנית נס/130-ב-1) ישמש לנטיעות וחלחול מי גשמים, ויינתן פתרון להחדרת מי גשם ע"י בורות חלחול במסגרת תכנית הפיתוח שתוגש עם בקשת ההיתר בכפוף לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>הוועדה תהיה רשאית לפטור מדרישה זו בהתחשב בנתונים ייחודיים של המגרש על בסיס חו"ד של גורמים מקצועיים.</p> <p>לתכניות בניוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני תצורף תכנית ניקוז המפרטת את הפיתוח הנדרש להשהיית נגר עילי בתחום התכנית בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1: כיוון השיפוע המדרכות יהיה לערוגה בה יחלחלו מי הנגר.</li> <li>2: הקמת רצועות חלחול במדרכות (רצועות גינון בין הכביש למדרכה) תוך תכנון שיפוע המדרכה לכיון שטחי החלחול במידת האפשר.</li> <li>3: שימוש בשטח הפארק כאזור לחלחול עודפי נגר.</li> <li>4: התקנת מערכת ניקוז שתוכל לסלק עודפים שאינם ניתנים להחדרה, למערכת הניקוז האזורית.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>היתרי בנייה על פי תכנית זו יינתנו אך ורק בהתמלא מכלול התנאים, במצורף, כמפורט להלן:</p> <p>א.עצים בוגרים- כהגדרתם העדכנית במועד הבקשה למתן היתר בנייה על פי הנחיות פקיד היערות הארצי (להלן "ההנחיות")</p> <p>ב.כל העצים הבוגרים באתר נשוא הבקשה להיתר בנייה יימדדו בידי מודד מוסמך, במועד שהינו בתוך תקופה של 6 חודשים ממועד הבקשה להיתר.</p> <p>העצים יימדדו ברמת פירוט/ דיוק של מדידת שדה טופוגרפית בקנה מידה של 1:250.</p> <p>בנוסף למידות העץ (קוטר הגזע, גובה וקוטר נוף העץ) ימדד גובה הקרקע בצמוד לגזע העץ. העצים ימוספרו ויצויין במדידה מין העץ.</p> <p>ג.סוקר העצים הבוגרים (מי שנכלל ברשימת יועצי פקיד היערות הארצי) יכין תכנית נספח עצים(שימור, כריתה, העתקה) (להלן- "התכנית"), שתכלול גם טבלת נתוני העצים הבוגרים (להלן "הטבלה") לפי ההנחיות.</p> <p>ד.הטבלה והתכנית יכילו גם את הגדרת הסטטוס (קביעת ייעוד העצים- לפי נספח העצים הבוגרים שנכלל בכלל מסמכי התכנית המפורטת), באופן שיהא ניתן להבחין ברור בשינוי מבוקש אם יהא בין סטטוס בנספח לסטטוס העדכני במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ה.הבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך הנמקות לשינויים המבוקשים, ביחס לנספח אם יהיו. ו.בכלל מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכלול המבקש כתב מינוי חתום לאגרונום מלווה</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4

## שמירה על עצים בוגרים

(להלן-"האגרונום") בכתב המינני יצוין כי שירותי האגרונום יכללו הכנת מפרטי העתקה ושימור ו"פיקוח צמוד באתר" על הביצוע.

ז. העתקת עצים תאושר אך ורק בכפוף לאישור מוקדם של מפרט מיוחד להעתקת עצים, מסמך מפורט לפי מיני העצים ומותאם למידותיהם, אשר יוכן וייחתם בידי האגרונום.

ח. מכלול התנאים והאמצעים להבטחת שימורם של העצים הבוגרים יפורט במסמך האגרונום.

ט. תנאי להגשת בקשה להיתר הבנייה יהא מתן אישורו של פקיד היערות להעתקה והעקירה/כריתה המבוקשים, לרבות קבלת אישורו למפרטי ההעתקה והשימור ומילוי כל התנאים והדרישות הכספיות הרלוונטיות.

6.5

## שמירה על עצים בוגרים

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. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

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 תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. למעט אם פורט אחרת באזורים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים



שמידה על עצים בוגרים	6.5
<p>ב.חסכנים במים ג.מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א.בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב.עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למסדות התכנון. 8. רחבות פתוחות : יש לתכנן את הרחבה הפתוחה והמעברים שבתחום יעוד דיור מיוחד כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים באזורי שהייה ורווחה לציבור המשתמשים, ובכל מקרה רציפות צל לאורך מעברים, מדרכות. 9. מגרשי חנייה : כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים .</p>	
תשתיות	6.6
<p>טלפון ותקשורת / טל"כ : הנחיות למיקום הנחת רשת טלפונים ייקבעו בתכנית הבינוי. גז : בתאי שטח 1 ו 2 תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים. צוברי גז יהיו תת-קרקעיים. מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע בתכנית הפיתוח בתחומי המגרשים ובכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין זה. פסולת : בשלב התרי הבנייה תוגש ע"י היזם תכנית תברואה שתאושר ע"י העירייה ו/או מי מטעמה. התכנית תכלול בין היתר תכנון דרכי ואמצעי פינוי פסולת בת מחזור ו/או אחרת : (א) תכנון אמצעי פסולת בת מחזור - חדרי פסולת בגודל פעם וחצי הקריטריון העירוני, המאפשרים מיקום של יותר ממכל אחד, או שיטת אצירה אחרת אשר תוכיח אפשרות להפרדת פסולת למחזור. (ב) שטחים המיועדים להצבת מכלים ייעודיים, באזור המסחרי, להפרדת פסולת בת מחזור במקור. תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר. חדרי שנאים ומבנים הנדסיים קטנים לתשתיות : 1 : תותר הקמת מבנים הנדסיים קטנים לצרכי תשתיות הנדסיות בשטח דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה באופן שישולב בפיתוח השטח ו/או במבנים. לרבות מעליות וחדרי מדרגות. תשתיות תת קרקעיות : כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, לרבות קווי החשמל, התאורה והתקשורת, מים, גז וביוב וכו', כולל החיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיות.</p>	



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>שטחי השירות בתת הקרקע יתנו מענה גם לחדר החשמל שנדרש ע"י חח"י.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "תכניות בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" תהווה חלק מהבקשה להיתר. תכניות אלו תהיינה ערוכות בהתאם להוראות התכנית כאמור לעיל.</li> <li>2. בתא שטח 2- רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין כי לא ניתן יהיה לאחד דירות.</li> <li>3. בתא שטח 2- הגשת נספח אקוסטי עדכני, לטיפול אקוסטי בבניינים במגרש זה, על פי הנחיות הועדה הבנמשרדית לרעש בכבישים ועפ"י בדיקה אקוסטית.</li> <li>4. הבדיקה האקוסטית המעודכנת תבדוק את מפלסי הרעש החזויים כתוצאה מכביש 412. הבדיקה תביא בחשבון את התכנון המפורט של השכונה (דהינו, פרטים על מיקום וגובה המבנים הסמוכים לכביש), ופרטים מעודכנים על הכביש. בדיקה זו תתואם עם היחידה הסביבתית. במידה ובבדיקה האקוסטית יימצאו חריגות מהקריטריונים לרעש מכבישים יבוצע מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לדרישות המפורטות במסמך למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים, מאי 2011. המיגון האקוסטי הדירתי יבוצע בכל פתח שבו תימצא חריגה מהקריטריונים במרחק של 1 מ' מחוץ לפתח. המיגון האקוסטי יבוצע בחדרי המגורים בלבד (חדרי שינה, סלון).</li> <li>4. קביעת בנייה על פי תקן ישראלי תקף לבנייה ירוקה, ברמה של 55 נקודות מינימום, ובנושאים כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.</li> <li>5. יש לקבל את אישור המשרד לאיכות הסביבה לדיגומי קרקע וסקר קרקע.</li> <li>6. הוצאת היתר בניה לשימור בתא שטח 70/1.</li> <li>7. פתרונות החניה לתאי השטח בתחום התכנית יבוצעו במרתפים משותפים להם ולתא שטח 70/1 (מבנה בטיגרט בתחום תכנית 130/ב) לאור זאת בעת הוצאת ההיתר לאחד מתאי השטח בתחום התכנית יש להציג את התכנון הכולל של תקני החניה, פתרונות השירות התשתיות והאחסנה במגרש/ים השכן/ים החולק/ים אתו את מרתף החניה.</li> </ol> <p>תנאים להוצאת היתרי בנייה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח התארגנות וערום עפר.</li> <li>א. הגשת תכנית למיקום שטחי התארגנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.</li> <li>ב. הגשת ואישור תכנית לעירום זמני של עפר. התכנית תתייחס, בין השאר, לחישוב כמויות העפר פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמנים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי של אתרים אלו.</li> <li>ג. הבטחת קיום נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין), התשס"ה, 2005, וכמפורט להלן : קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק (אתר טיפול או תחנת מעבר).</li> <li>ד. אשפה ופסולת : הגשת תכניות לאישור היחידה הסביבתית ולאגף התברואה למיקום מכולות</li> </ol>	<p><b>6.7</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 79




תכנון זמין  
מונה הדפסה 79




תכנון זמין  
מונה הדפסה 79

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור. ה. עודפי עפר: ככל שתידרש חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה כולל אומדן היקפה, שלבי ביצוע, דרכי הובלה ושינוע, קביעת אתר סילוק מועדף, הכלל לפי מסמך הנחיות משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות עדכני שיחליפו, ובאישור היחידה הסביבתית. ו. הגשת סקר גז קרקע וסקר אזבסט במתחם זה לאישור היח' הסביבתית, אשר תקבע את התנאים לפינוי המטרדים והוצאת ההיתרים. ז. בהתאם לסעיף 5 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג, 1992 והתיקונים תשע"א, מונה הדפסה 79, 2011, עבודות החפירה וההקמה יבוצעו בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד. 2. תא שטח 2- התחייבות להתקשרות עם מתחזק לחמש שנים לפחות. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. 3. תנאי היתר יהיה אישור חברת אישור חברת חשמל למיקום חדר טרפו/שנאים תת קרקעי, בנוסף לחדר שנאים שנדרש לפרויקט לטובת העתקת רשת החשמל לתת הקרקע ברחוב ויצמן.</p>

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>תנאים לקבלת תעודת גמר: 1. בתאי שטח 1, 2 קבלת תעודת גמר לאתר לשימור והריסת יתר המבנים בתאי שטח שאינם מהווים חלק מאתר לשימור. 2. קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות. 3. סיום עבודות הפיתוח במגרש לרבות שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע ריצופים, נישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בנייה.</p>

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>1. תנאי היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 45 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. גובה מרבי עבור עגורנים / מנופים במתחם זה הינו 91 + מטר מעל פני הים.</p>

6.11	זיקת הנאה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 79</p>	<p>1. בין תאי שטח 1 ו 2 תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה הדדית. זיקת ההנאה תהיה במפלס הפיתוח ובקומות המרתף. 2. זיקת ההנאה ההדדית תהיה ביחס לזכות מעבר לכלי רכב, להולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה ותשתיות פרטיות, תפעול תאי השטח, פתרונות לאצירת אשפה, מעבר תשתיות פרטיות וכו'. בתאי שטח 1 ו 2, תרשם זיקת הנאה עילית לטובת מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות כמסומן בתשריט.</p>

**7. ביצוע התכנית**



## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בנייה למגרשים בתאי שטח 1,2,70/1	סלילת חלק מדרך מסי' 6 בתכנית כולל הסדרת הצומת עם רח' ויצמן.
2	אכלוס מבנה בתא שטח 1	קבלת היתר איכלוס לאתר לשימור בתא שטח 70/1 והריסת מבנים המסומנים להריסה
3	תנאים ושלבי ביצוע והאיכלוס של מבנה המחלקות הסיעודיות יקבעו עם מהנדס העיר.	על פי הנחיות הועדה המקומית

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה.





## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בקוי בניין, שינוי בתכנית, קביעת הוראות לשימוש "שירותי רפואה", שינוי במיקום מחסנים בקומת מרתף, שימוש במרתפים עבור חלקות שכנות, תוספת שטחי שירות, ניווד שטחים עקרי ושירות, הגבהת מבנים בתחום ותוספת קומות, שינוי בינוי, שינוי עומק שתילה לעצים, שינוי גובה למרתפים. הקטנת שטחי חילחול וקביעת זכות מעבר, תוספת יח"ד, הקמת בריכת שחיה על מתקניה בקומת מדרון בקו בניין 0.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

#### 1. קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) (4):

1.1 תא שטח 1: שינוי קו בניין מזרחי (חלק ממנו) מ 5 מ' ל 0 מ'.

שינוי קו בניין מזרחי (חלק ממנו) מ 5 מ' ל 4.5 מ'

שינוי קו בניין מערבי מ 5 מ' ל 4.5 מ'

1.2 תא שטח 2: שינוי קו בניין מערבי (חלק ממנו) מ 5 מ' ל 9 מ'.

שינוי קו בניין דרומי (חלק ממנו) מ 15 מ' ל 13.5 מ'.

שינוי קו בנין מזרחי (חלק ממנו) למבני הבריכה בשתי קומות מדרון והגג בקומת קרקע מ- 15 מ' ל- 0 מ'

שינוי קו בניין מזרחי בקומה 4 למרפסות בלבד מ 15 מ' ל 13.5 מ'

שינוי קו בנין דרומי (חלק ממנו) למבני הבריכה בשתי קומות מדרון והגג בקומת קרקע מ- 15 מ' ל- 5 מ'

שינוי קו בנין צפוני (חלק ממנו) בשתי קומות מדרון

מ- 10 מ' ל- 0 מ'

שינוי קו בנין מערבי (חלק ממנו) בשתי קומות מדרון

מ- 5 מ' ל- 3 מ'

גט

#### 2. שינוי בינוי לפי סעיף 62א (א) (5):

2.1 פתיחת חלונות:

בתא שטח 1: תותר פתיחת חלונות לכיוון מזרח ומערב בקו בניין 0.

2.2 הגדלת תכנית:

2.2.1 תא שטח 1: הגדלת תכנית מ-40%-60%

הגדלת תכנית המרתף מפלס 1- מ-70% ל-90% ללא הגדלת שטח וללא שינוי בקווי בניין.

תא שטח 2: הגדלת תכנית מ-30% ל 40%

הגדלת תכנית בשתי קומות המדרון מ-30% ל-85%.





2.3 הקמת מחסנים מחוץ לקונטור המבנה :

בתא שטח 1 : תותר הקמת מחסנים מחוץ לקונטור המבנה בכל שטח המרתף.

2.4 בתא שטח 1 : הקמת 2 מבנים במגרש במקום מבנה אחד.

2.5 בתאי שטח 1 ו 2 : קביעת גובה עד 6 מ' למרתפי חניה.

2.6 בתאי שטח 1 ו 2 : שינוי עומק לשתילת עצים מ 1.5 מ' ל 1 מ' רק במסעה.

2.7 ניווד שטחים בין הקומות :

2.7.1 תא שטח 1 : ניווד שטח שירות בהיקף 2% ממרתף 2- למרתף 1-

2.7.2 תא שטח 2 : ניווד שטח שירות בהיקף 12% ל 2- קומות המדרון ול-2 קומות

המרתף.

2.7.3 תא שטח 2 : ניווד שטח עיקרי בהיקף עד 25% אל 2 קומות המדרון ולקומות

המרתף.



3. קביעת זכות מעבר לפי סעיף 62א (א) (19):

3.1 תאי שטח 1 ו 2 : מתן זכות מעבר הדדית בין תאי שטח 1 ו 2 בקומות המרתף, לטובת

חניה ותפעול תאי השטח פתרונו לאצירת אשפה, מעבר תשתיות, פתרונו לנושא החניה

וכו'. וכן קביעת זכות מעבר הדדית בין תאי השטח מעל הקרקע למעבר הולכי רגל, שבילי

אופנים, כלי רכב ותשתיות פרטיות וציבוריות.



4. הגדלת מספר הקומות והגדלת הגובה לפי סעיף 62א (א) (4):

4.1 תא שטח 1 : הגדלת הגובה המירבי של הבניה מ 37מ' ל 42מ'.

4.2 בתא שטח 2 : הגדלת הגובה המירבי של הבניה מ-18מ' ל- 26מ'

(תוספת 2 מ' בגג למתקנים טכניים והסתרתם).

תוספת 2 קומות מדרון בתת הקרקע

שינוי גובה קומת המדרון תחתונה בהתיחס ל- 0.00

יהיה מקס' 8 מ'. (מינוס)

תוספת 3 קומות (2 קומות מדרון וקומה רגילה) מ-5 קומות ל 8 קומות.

תוספת 2 קומות מרתף, כך שיהיו סה"כ 3 קומות מרתף במקום 1.



5. תוספת יח"ד ללא תוספת שטח לפי סעיף 62א (א) (8):

בתא שטח 2 : מ- 250 יח"ד ל-285 יח"ד (35 יח"ד).

6. קביעת הוראות בנושא שימוש "שירותי רפואה" בתא שטח 1.

7. הקטנת שטחי חילחול וקביעת הוראות לשימור מי נגר בתחום המגרש.

