

הוראות התכנית

תכנית מס' 414-0732222

רח/2000/ש - תוספת שימושים וזכויות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/01/2022

להפקיד את התכנית

31/07/2022

תאריך מ"מ 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

התכנית מציעה הוספת שימושים, זכויות בניה והנחיות תכנון בשטחים ציבוריים פתוחים לטובת הקמת שירותים, מתקנים הנדסיים, חניונים תת קרקעיים, מבנים לשירות המבקרים ושימושים מסחריים (מזנון, בית קפה, קיוסק וכד'), לצורך פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח/2000/ש - תוספת שימושים וזכויות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים

מספר התכנית 414-0732222

1.2 שטח התכנית 18,500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 רחובות

182000 קואורדינאטה X

645000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל מרחב תכנון מקומי רחובות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2643, 2645, 2651, 3652, 3657-3658, 3679-3680, 3699, 3766-3768, 3770, 3778, 3791, 3816, 3798	מוסדר	חלק		
3651, 3653-3656, 3645-3651, 3678, 3688, 3690, 3694-3698, 3700-3705, 3733-3734, 3769, 3779, 3790, 44536, 4545, 4730, 4760, 4779, 5478-5479, 5572, 5713-5714, 5811, 5908, 5910, 5914	מוסדר	כל הגוש		

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית 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

גזר, נס ציונה, שורקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא 1. הוראות תכנית תמא 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
414-0164038	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0164038 ממשיכות לחול.	8644	3222		19/01/2020
רח/2000/ב/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2000/ב/6 ממשיכות לחול.	7014	4506		31/03/2015
רח/2110	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/2110 ממשיכות לחול.	5261	1492		05/01/2004
414-0237271	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 414-0237271 ממשיכות לחול.	7805	7904		17/05/2018

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות בעניין שצפים, יגברו הוראות תכנית זו. למעט בעניין זכויות בניה, בהן במקרה בו העניקה התקפה זכויות מעבר לקבוע בתכנית זו, יחול היקף הזכויות שבתכנית המאושרת, ולא יתווספו זכויות מכוחה של תכנית זו.

הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בניה לגובה בתחום תמ"אות ותת"לים, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו, לא יראו בתכנית זו כתכנית שקיבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכנית אלו, לסטייה מהקבוע בהן.

הנספחים בתכנית הינם נספחי רקע. תכנית זו חלה על כל השטחים הציבוריים הפתוחים המפורטים בהוראות אלו. הוראות תכנית זו גוברות על הנספחים.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות		1	1: 20000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בחינת שצפים לפי יעוד	09: 57 23/06/2022	דלית הראל	07/11/2021	1	1: 8590	רקע	תשריט התכנית
לא	בחינת שצפים לפי שטח	09: 58 23/06/2022	דלית הראל	07/11/2021	1	1: 8590	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	08: 52 10/02/2021	דלית הראל	10/02/2021	1	1: 20000	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי			הועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	דלית הראל	81018		רחובות	ביל"ו	2	08-9392260	08-9392261	dina@rehovot.muni.il
מודד מוסמך	מודד	עירית פינקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית 414-0732222

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**

הרחבת מגוון השימושים, תוספת זכויות בניה וקביעת הנחיות תכנון ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים בכל מרחב התכנון המקומי רחובות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים בשטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם.
4. קביעת הנחיות לשמירה על איכות הסביבה וקיימות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

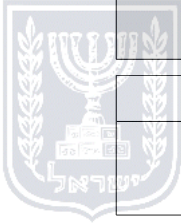
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עפ"י תכניות מאושרות אחרות	18,500	100
סה"כ	18,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	18,454,199.57	100
סה"כ	18,454,199.57	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. התכנית תחול על שטחים לפיתוח עירוני בלבד ובהתאם לתכניות מאושרות.</p> <p>2. התכנית לא תחול על שטחים בטיפול נופי ובדרך הטרזינות.</p> <p>3. השימושים במגרשים אלו יהיו כדלקמן:</p> <p>א. פיתוח נופי ובכלל זה גם שבילי הליכה ואופניים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, ריהוט רחוב, גידור, גינות כלבים, מתקני משחק וכושר. יותר שילוב אלמנטים מיוחדים, כגון בריכות נוי ושכשוך, פלגי מים ופסלים למיניהם.</p> <p>ב. תשתיות לצרכים עירוניים (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), חניה ציבורית על ו/או תת קרקעית, שירותיים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מבני שירות לטובת הגן.</p> <p>ג. שימוש מסחרי לטובת משתמשי השצ"פ כגון: מזנונים, קיוסקים, בתי קפה וכד'.</p> <p>ד. מתקני ספורט ומגרשי ספורט, רחבת החלקה, משטח גלגיליות, מתקן טיפוס, ספורט אקסטרים וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. דרכי הגישה לשימוש התת קרקעי לא יחצו את שטח הגן.</p> <p>ב. לא תתאפשר בניה מתכנית זו בתחום רדיוסי מגן ממקורות סיכון ומקידוחי מים ברדיוס מגן א' ו ב'.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנגשה:</p> <p>הכניסות לשצ"פ יותאמו להליכה רגלית, לרכיבה על אופניים, עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות (מוגבלי ניידות) בהתאם לתקנות/לחוק. תתאפשר כניסה לרכב תפעולי לתחזוקה/ רכב חירום.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט:</p> <p>יותר קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט בקו בנין "0". הקירוי יהיה מחומרים קלים ועמידים בבליה באישור הועדה המקומית ללא קירוי מתקנים פוטו - וולטאיים.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתקנים הנדסיים:</p> <p>יותר להקים מתקנים הנדסיים קטנים עיליים, עד 30 מ"ר, לטובת שימושים ציבוריים בלבד ובאישור העירייה כבעלים.</p> <p>לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה חדשים על ותת קרקעיים, ממתן תוקף לתכנית זו, אלא אם משרתים את כלל הציבור ו/או אין אפשרות להתקין אותם בחלקה של בנין מגורים פרטי.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>לא יותר להקים מתקנים הנדסיים גדולים, כגון: בריכות איגום ותחנות שאיבה לביו. המתקנים ההנדסיים ימוקמו בתת הקרקע עד כמה שניתן, או ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן, הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.</p> <p>קווי בנין ממתקני חשמל:</p> <p>מתקן חשמל לכל סוגיו, ימוקם במרחק ממוקם שהות קבוע שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי המלצות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, יש לבצע דו"ח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבנייה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות בטיחות מתקנים: מתקנים יוצבו בהתאם לתקני הבטיחות הנדרשים.</p>	ה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	קדמי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	אחורי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	קדמי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	אחורי	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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:

א. יותר עד 20 מ"ר עבור שירותים בכל השצ"פים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הכולל (עיקרי ושרות) לא יעלה על 3% משטח המגרש, למחסן, מקלט ומתקנים הנדסיים בלבד..
- (2) השטח הבנוי הכולל בשצ"פ לא יעלה על 1% משטח המגרש. השימושים המותרים יהיו: מחסן, מקלט, מתקנים הנדסיים, קיוסק עד 50 מ"ר..
- (3) השימושים המותרים יהיו: מחסן, מקלט ומתקנים הנדסיים עד 60 מ"ר. בית קפה/מסעדה בשטח כולל של עד 150 מ"ר..
- (4) השימושים המותרים יהיו: מחסן, מקלט, מתקנים הנדסיים עד 60 מ"ר. בית קפה/מסעדה בשטח כולל עד 150 מ"ר. צרכי ספורט ופנאי בשטח כולל עד 150 מ"ר..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מעל 3 דונם, יותרו חניות עיליות עד 20% משטח המגרש החניות תהייה מגוננות וירוקות לא מקורות. חנייה תת קרקעית תהייה עד 30% משטח המגרש. תכסית הבינוי הכוללת מעל ומתחת לקרקע לא תעלה על 30% משטח השצ"פ. 70% משטח השצ"פ יותרו פנויים לחלחול טבעי. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. היקף החניה בתת הקרקע לא יעלה על שתי קומות.</p>
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה בשצ"פים תהייה עפ"י תקן 5281 לבניה ירוקה. הבניה תהיה ברת קיימא, תוך התחשבות בשצ"פ ומשתמשיו. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת - קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מחזור פסולת ושימוש בחומרים ממוחזרים לחיפוי ולריצוף, שימוש וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים ובהתאם לסוג הקרקע במקום, ובעצים שבחלקם נשירים - על מנת ליצור הצללה בקיץ וחשיפה לשמש בחורף ובחלקם ירוקי עד, יש לאפשר בית גידול לכל עץ של 15 קו"ב ובעומק של 1.5 מ', במידה ומתחתיו ישנו חניון תת קרקעי.</p> <p>התכנית תתייחס לטופוגרפיה על מנת לנצל את מי הנגר העילי להשקיית הגן ולאפשר החזרת מי הנגר בשטחו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת - קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>יש להעדיף בניה מבניה קלה במידת האפשר.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>כתנאי להיתר בניה:</p> <p>א. בשצ"פים ששטחם עד 5 דונם ידרשו להציג יעד ניהול נגר בהיקף של 50% מעובי הגשם היממתי בהסתברות 2% או קריטריון תכנון עדכני של תמ"א/1 לאישור מהנדס העיר.</p> <p>בשצ"פים ששטחם עד 1 דונם ידרש להגדיל את יעד ניהול הנגר במידה והטופוגרפיה היא לכיוון השצ"פ.</p> <p>ב. בשצ"פים ששטחם 5 דונם ומעלה, יוכן נספח ניהול נגר לאישור מהנדס העיר, בהתאם להוראות תמ"א/1 נספח ב'4. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז ויעדי ניהול נגר לשטח התכנית למטרות חלחול והשהייה - בהיקף כולל של 75% מעובי הגשם היממתי בהסתברות 2% - או קריטריון תכנון עדכני של תמ"א/1.</p>
<p>6.4</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. מונה הדפסה 28 תכנון זמין</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.</p> <p>3. הגובה המרבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.</p>

	<p>6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. שטחים ציבוריים שאינם בבעלות הרשות המקומית ו/או לא הופקעו ו/או נרשמו על שמה של הרשות המקומית, אך הינם מקרקעי ישראל ובעלות מדינת ישראל ונרשמה הערה לטובת מדינת ישראל בגין ניהולם, יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל למדינת ישראל ו/או לרשות המקומית בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תשתיות</p> <p>1. קווי בניין לדרכים ארציות ומסילות, יהיו על פי תמ"א 3 ותמ"א 23 או על פי תכנית תקפה. מגרשים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה לאורך דרכים ארציות ומסילות יתבקשו להחיל את מדיניות התכנית על שטחים אלו בתחום מגבלות הבניה וידרשו לתכנית מפורטת שתובא לאישור הוועדה להקלות מתכנית לתשתיות תחבורה.</p> <p>2. תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/הרשאות: טרם כניסה לעבודות בהיתר או בפטור מהיתר, יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה לגז טבעי, לכל פעולה הכרוכה בבנייה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>3. עבודות הפיתוח והתשתיות בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח שתכלול:</p> <p>א. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים וגבהים בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנועה וחניה.</p> <p>ג. גינון והשקיה.</p> <p>ד. מים, תברואה וניקוז.</p> <p>ה. כל התשתיות, חיבור חשמל, תאורה, טלפון וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ו. תברואה ופינוי אשפה.</p> <p>ז. מפלסים למבנים.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כחלק מהיתר הבניה יש להגיש תכנית פיתוח לביצוע אשר תכלול את כל עבודות הפיתוח והבניה וכל מערכת התשתיות העל והתת קרקעיות לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול תשריט בקנה מידה 1:250, שעליו יסומנו מרכיבי הפיתוח המיועד וחתכים מייצגים של מראה השטח, יוצג תכנון מפורט של האמצעים לשימור וניצול מירביים של מי הנגר הישירים ומי הנגר הנרתמים מייעודי הקרקע הסמוכים.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תתאפשר לכל השטח או לחלק ממנו עפ"י חלוקה למתחמים באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת פתרונות תחבורתיים בתיאום עם מחלקת התנועה בעירייה.</p> <p>4. היתר בניה יכלול התייחסות לנושא העלאה והורדת נוסעים.</p> <p>5. כל היתר בסמוך לרצועת מתע"ן, רק"ל או מטרו נדרש לאישור נת"ע או הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה.</p> <p>6. בקשה להיתר הכוללת בקשה להקמת חניון תת קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בפארק כשטח בלתי נפרד משטח הפיתוח המגוון לרבות הצגת פתרונות לאיטום בגג וניקוזו ומתן הנחיות המבטיחות את תחזוקת החניון ושמירת איטום הגג. כל זאת בכפוף לכך</p>	<p>6.7</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>שגג החניון ישתלב בגן/פארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח ובאופן שלא יפגע בעצים הבוגרים ובתנאי גידול של עצים חדשים במקרה של נטיעות על גג החניון או מעל שימוש תת קרקעי. עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא יהיה לפחות 1 מ' ולעצים 1.5 מ'.</p> <p>7. היתר בניה לשירותים ציבוריים, בתי קפה ומזנונים, בריכות נוי, שכשוך ופלגי מים יותאמו עם משרד הבריאות.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה למתקנים הנדסיים יהיה תאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה בשצ"פים הממוקמים בתחום רדיוס מגן יהיה תאום עם משרד הבריאות.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה בתחום השצ"פ מעל או מתחת לקרקע, יהיה הכנת נספח ניקוז ונספח עצים.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה בשצ"פים הממוקמים בתוואי המטרו ושטחי ההתארגנות יהיה תאום עם נת"ע.</p> <p>12. התאמת הגן/פארק לנגישות ולפעילויות של אנשים עם מוגבלויות.</p> <p>13. פינוי פסולת הבניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"י הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת מרחקים לבינוי ממתקני חשמל בהתאם להנחיות הגורם המוסמך ואישור היחידה הסביבתית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של למעלה מ- 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עת מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28