

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0785717

התחדשות עירונית - לב היישוב

מרכז

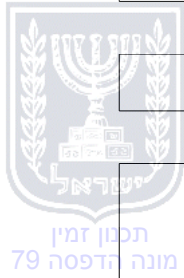
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/07/2022

להפקיד את התכנית

26/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001026833/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת היא תכנית להתחדשות עירונית בלב קריית עקרון, במתחם המשלב מגורים, שימושים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
התכנית מציעה פיתוח מרכז עירוני, פתוח ואיכותי, תוך פינוי של 100 יחידות קיימות ב-5 מבנים, לטובת בינוי של ס"ה 302 יחיד בבינוי של 15 קומות.
במרכז התכנית כיכר ציבורית, המהווה מפרק בין ציר ירוק העובר ממזרח היישוב למערבו ובין ציר תנועה ראשי ומרכזי ביישוב, שדי הרצל.
התכנית נמצאת בתח"ר גבוה (65-75).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	התחדשות עירונית - לב היישוב
------------------------	-----------	-----------------------------

מספר התכנית	453-0785717
-------------	-------------

שטח התכנית	27.700 דונם
------------	-------------

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

זמורה

קואורדינאטה X

183382

קואורדינאטה Y

640912

1.5.2 תיאור מקום

המתחם גובל ברח' הרצל ממערב ורח' שרת מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית עקרון - חלק מתחום הרשות:

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
4549	מוסדר	חלק	17-23, 61-64	11, 13, 16, 56, 60, 65
5105	מוסדר	חלק	79, 84, 87-88, 91-92, 96	86, 93, 99, 102

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

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
<u>זמ/ 300</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 300 ממשיכות לחול.	2831			01/07/1982
<u>זמ/ 303</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 303 ממשיכות לחול.	3841	1207		31/01/1991
<u>בר/ 1 /571</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 1 /571 ממשיכות לחול.	994			07/02/1963
<u>זמ/ 62 /571</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 62 /571 ממשיכות לחול.	2545			21/06/1979



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				צבי מוססקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		צבי מוססקו		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	רקע		10	29/11/2022	לירן רז	13: 43 03/06/2024	חו"ד אקוסטית ומפרט הנחיות בניה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		14	21/05/2024	בני דלינס	13: 39 03/06/2024	נספח תשתיות מים וביוב	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		30	29/03/2023	גלעד לוקר	13: 49 03/06/2024	חו"ד לפי תקן 21 עקרונות לאיחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	23/03/2023	גלעד לוקר	13: 51 03/06/2024	טבלאות איחוד וחלוקה	לא
ניהול מי נגר	רקע		24	23/11/2022	יוחאי ברנאי בצלאל	15: 27 22/05/2024	נספח ניהול מי נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		113	11/02/2022	שרי מרק	16: 56 22/05/2024	סקר שימור- תיק תיעוד	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		11	24/11/2022	טובי כהן	08: 37 04/07/2024	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		4	04/06/2024	צבי שמשוביץ	11: 44 04/06/2024	טבלת סקר עצים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500		25/12/2022	בני דלינס	16: 12 22/05/2024	נספח ביוב ומים תשריטים	לא
בינוי	רקע	1: 500		02/07/2023	צבי מוססקו	08: 04 07/07/2024	נספח בינוי- תכניות	לא
בינוי	רקע	1: 500		01/05/2024	צבי מוססקו	08: 05 07/07/2024	נספח בינוי- חתכים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250		28/11/2022	יוחאי ברנאי בצלאל	15: 27 22/05/2024	נספח ניהול מי נגר- תשריט	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 500		27/12/2022	רועי קופר	16: 46 22/05/2024	נספח תכנית פיתוח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	2	04/06/2024	צבי שמשוביץ	14: 01 04/08/2024	תשריט סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 500	2	28/07/2024	קלרה לוינסון	07: 33 01/08/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		05/02/2024	צבי מוססקו	17: 02 11/02/2024	מצב מאושר	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קריית עקרון	קריית עקרון	הרצל	44	08-6228870	08-9414247	lishca@ekron.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלומי כהן		סינקו	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-5175714		shlomi@cinco-il.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צבי מוססקו		צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	418	09-9583798		office@mosessco.com
יועץ חשמל	יועץ	אסף בן אשר	55538	אסף בן אשר הנדסת חשמל בע"מ	בני ברק	לח"י	28	03-6445153		asaf@benasher.com
יועץ הידרולוג	יועץ	יוחאי ברנאי בצלאל	024824179	מרפיר פרויקטים	כפר ידידיה	המייסדים	7	054-3188381		yochai@merphir.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	בני דלינס	5401285	ח.ג.מ. מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509591		amit@telem.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת פרוגרמה	יועץ	טובי כהן			מעגן מיכאל	מעגן מיכאל		04-6243868		toby@mmm. org.il
יועצת תנועה	מהנדס	קלרה לוינסון	92574	ח.ג.מ. מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509591		klara@telem. co.il
שמאי	שמאי	גלעד לוקר	4701822	לוקר-שמעון כלכלה ושמאות מקרקעין	פרדס חנה- כרכור	דרך פיק"א	50	052-3235530		gilad@lo- sh.co.il
יועצת שימור	יועץ	שרי מרק	65898		פרדסיה	(1)		052-8805997		sary_mark@l ive.com
מודד	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		גילגוליה	(2)		03-9396510	03-9396510	abedj1969@h otmail.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	רועי קופר		קופר אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-6203438	roycooper@g mail.com
יועץ אקוסטיק ה וקרינה	יועץ אקוסטי	לירן רז	2629977	רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ	קרית תעופה	(3)		03-6022210		office3@razo re.co.il
יועץ אגרונומי	אגרונום	צבי שמשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@g mail.com

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: רחוב 158/9.

(3) כתובת: קריית שדה התעופה לודת.ד 1028.

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**

תכנית להתחדשות עירונית בלב קריית עקרון, ליצירת מתחם הכולל מגורים, שימושים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 79

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע.
2. ביטול דרך וקביעת דרך חדשה.
3. תוספת של יח"ד למגורים.
4. שינוי הוראות לבנינו ופיתוח.
5. שינוי מספר הקומות המירבי ל- 15.
6. הגדלת שטחי הבניה המותרים למגורים ושטחי ציבור.
7. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה.
8. קביעת הוראות לשימור.
9. קביעת הוראות לבניה של מרתפים תת קרקעיים.
10. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 79

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
שטח ציבורי פתוח	407, 404 - 400
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	203, 101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח ציבורי פתוח	403
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	202
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	404, 400
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	202, 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	402
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	407, 404 - 400
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	101, 100
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים	202, 201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	407, 402
זכות מעבר	דרך מוצעת	100
זכות מעבר	מגורים	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מבנה להריסה	מגורים	202, 201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	407, 402
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	400
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	701
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	203, 101, 100
מגבלות אקוסטיות	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
מגבלות אקוסטיות	מגורים	202, 201
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	407, 404 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	203, 101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	407, 404 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

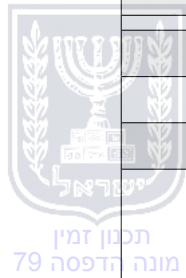
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,449	19.65
מבנים ומוסדות ציבור	5,878	21.20
מגורים	7,693	27.74
מסחר	119	0.43
מרכז אזרחי	2,511	9.06
שביל	1,578	5.69
שטח פרטי פתוח לשירותי ספורט וקהילה	2,991	10.79
שטחי ציבור פתוחים	1,510	5.45
סה"כ	27,729	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,142.39	4.12
דרך מוצעת	5,501.87	19.84
מבנים ומוסדות ציבור	6,990.51	25.21
מגורים	7,117.89	25.67
שטח ציבורי פתוח	6,976.91	25.16
סה"כ	27,729.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	פיתוח ונוף שטחי הגינון בקומת הקרקע לא יפחתו מ-15% משטחו הכולל של המגרש.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות ציבור, לחינוך, רווחה, בריאות, תרבות וספורט. ב. מסחר- בתאי שטח: 301, 302, 303 יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. שטחי הגינון בקומת הקרקע לא יפחתו מ-15% משטחו הכולל של המגרש. שטח מגוון נוסף יכול שיהיה על גג המבנה ובלבד שתותר אליו גישה לעובדים ולמשתמשים. 2. לא יותר כל גידור בקומת הקרקע והשטח יהיה למעבר חופשי לציבור למעט חצרות פתוחות לגני ילדים ומעונות. 3. השימוש למסחר יהיה מותנה במימוש הזכויות לשימושים ציבוריים וחלק בלתי נפרד מהמבנה.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. בתא שטח 400 תותר חניה באופן זמני עד להקמת החניון התת קרקעי בתא שטח 302.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח הנופי יתוכנן תוך שימת דגש לעצים המוגדרים לשימור.



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. דרך למעט מסילות ברזל. ב. גינון ונטיעות. ג. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. דרך למעט מסילות ברזל. ב. גינון ונטיעות.

4.5	דרך מוצעת
	ג. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר גודל מגרש מוחלט
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים	מגורים	201	3025	11500	5420	4840	70	135	(1) 102	15	2	0 (2)	3	5	3	1620	
מגורים	מגורים	202	4092	15160	6510	6950	70	167	(1) 102	15	2	3	0	5	0 (2)	2004	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	2458	1650	350		70			3		0	3	13 (3)	3		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	2553	2000	500	2800	70			5	2	3	8	3	0		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	303	1978	800	200		70			3		3	3	0	6		

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

הוראות טבלה 5:

שטחן של לפחות 20% ממספר יח"ד, לא יעלה על 80 מ"ר, כולל ממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבנייה המירבי כולל מתקנים זמניים הוא 102 מטר מעפ"י. חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו למבנים ומתקנים זמניים תתאפשר רק באישור משרד הביטחון.

(2) קו בניין אפס לכיוון רחוב שרת.

(3) קו בניין 13 לכיוון השצ"פ.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתערך ע"י יועץ אקוסטי וקביעת התנאים האקוסטיים והמיגון הנדרש כתנאים בהיתר הבניה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו.
2. תנאי בהיתרי בניה לבינוי בתאי שטח 201 ו-202 - הריסת כל המבנים בתחומי הדרכים והשצ"פים המוצעים.
3. תנאי בהיתר הבניה בתאי שטח 201-202,302 הינו קבלת הנחיות משרד הביטחון לנושאי סימון מבנים, וכן להקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון לפיתוח בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (לכל הפחות) לכל שטח התכנית, אשר תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.
 - ב. מפלסי כניסה וגגות, תוך התייחסות לעצים לשימור.
 - ג. העמדת המבנים, צורתם וגובהם.
 - ד. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - ה. כניסות לחניונים תת קרקעיים וגישת רכב לפינוי אשפה.
 - ו. פתרונות פינוי אשפה, גזם ואיסוף פסולת למחזור.
 - ז. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
 - ח. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.
 - ט. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.
 - י. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - יא. שלביות בינוי.
 - י"ב. תכנית לניהול מי נגר אשר תפרט את האמצעים וההנחיות לניהול הנגר בחלוקה למגרשים לצורך עמידה ביעד לניהול מי נגר בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר לתכנית זו או פתרון שווה ערך.
5. בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח, שאושרה על פי תכנית זו, לשטח הכלול בבקשה.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים בוגרים בערכיות גבוהה אשר סומנו להעתקה/לכריתה.

6.2

שימור

- אתרים לשימור:
- סימון מתשריט (1) מבנה לשימור: מגדל המים.
- סימון מתשריט (2) אתר לשימור נופי: עץ השקמה.
1. לא תותר הריסת אתר לשימור, לרבות גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוצ"ב.
 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול סורגים, וכד'.
 3. לא תותר תוספת בניה חדשה על גבי ו/או בצמוד למבנים המיועדים לשימור.
 4. הועדה המקומית, בכפוף לקבלת המלצות ועדת שימור מקומית ובהתאם למסקנות תיק תיעוד, רשאיות להתיר באתר לשימור את הפעולות הבאות.

6.2

שימור

- א. שיקום אתר לשימור.
- ב. הריסות חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהבנה המקורי.
- ג. שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגעים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.
5. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במבנה לשימור לרבות פיתוח השטח בסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. באתר נופי לשימור וסביבתו יהיו מתקנים אלה תת קרקעיים ככל שניתן.
6. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/ או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאלמנטים לשימור לפני תחילת עבודות.
7. תיעוד אתר לשימור:
- א. כל פעולה לשימור הטעונה על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מנהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד ועדכוניהן מעת לעת.
- ב. התיעוד יאושר על ידי ועדת השימור המקומית ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.
- ג. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת תיעוד אם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודה המבוקש, לאחר קבלת חו"ד ועדת שימור המקומית ובתנאי שתנמק את החלטתה.

6.3

ביו, ניקוז, מים, תברואה

- מים ביוב:
1. לא יינתנו היתרי בניה (ניתן לתת היתרי הריסה) במגרשים בהם עוברים קווים ציבוריים קיימים של מים וביוב מבלי שיבוצע פתרון חלופי.
2. תוספת מעל 100 יח"ד חדשות (מעבר ליח"ד הקיימות) מותנה בתחיל שדרוג מט"ש עמב"ר לכמות של 9,000 מק"י.
3. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הקמת בריכה לאיגום מים בישוב.
4. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הסדרת פתרון קצה לשפכי ביוב.
- נגר עילי:
1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 2,841 מ"ק. מתוכם, 2,841 מ"ק ינוהלו בתחום מגרש 403 המשמש כשצ"פ. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.
2. יעד ניהול הנגר לתכנית הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית, ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול.
3. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הירולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המציג פתרונות להשייה וניהול הנגר בשטחי המגרשים שבתכנית.
4. שטחי פיתוח נופי המחופים בחומרים אטומים (כגון ריצופים שלא מאפשרים חלחול) לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.
5. יציבות מבנים - מיקום אמצעי ניהול נגר הכוללים מנגנוני חלחול והחדרה ייבחו, בין היתר, בהתחשב במרחק מיסודות המבנים, על מנת להבטיח את בטיחות המבנה.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6. לצורך עמידה ביעד ניהול הנגר ויעד ספיקה יוצאת מווסתת שנקבעו לתכנית, תהיה העדפה לשימוש בפתרונות מבוססי טבע, דוגמת עיצוב שיפועים וטופוגרפיה, אגני ויסות, תעלות חלחול, וכן, שימור בתי גידול לעצים בוגרים בקרקע טבעית.
7. יש להבטיח כי הצמ"גים יופנו לאזורים / אמצעים, שניתן יהיה לנהל בהם את מי הנגר.
8. השטחים המיועדים לחלחול נגר יהיו נמוכים מסביבתם, ככל הניתן, ויחופו, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר. השטחים המיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם.
9. הנגר יופנה, ככל הניתן, אל השטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העיליות.
10. ככל הניתן, יש להשתמש בשטחי הגגות ושטחי הפיתוח מעל המרתפים, בין היתר לטובת ניהול נגר, תוך התאמת פני הקרקע (גבהים/ מצע) לצורכי ניקוז הנגר.
11. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.
12. פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהייה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול.

6.4

חניה

- א. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש בלבד.
- ב. תכסית מרתפי החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים לשם יצירת צל, ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
- ד. חניות האורחים יהיו בתחום המגרשים שבייעוד מגורים. מספר מקומות החניה לאורחים יהיה בשיעור של 15% מקומות חניה ממספר יח"ד בכל תא שטח ובכפוף למספר החניות המקסימאלי המותר לפי תקנות החניה ולא בנוסף לו. מקומות החניה לאורחים לא יוצמדו ליח"ד.

6.5

איחוד וחלוקה

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

- א. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- ב. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
- ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	ד. סיווג העצים בערכיות גבוהה שסומנו לכריתה/העתקה ייבחן מחדש בעת הוצאת היתר הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79