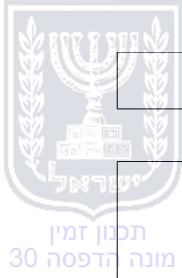


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2049 / א

התחדשות מתחם יעקב אבינו, שדרות רגר, ב"ש



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
22/01/2025
לאשר את התכנית
12/02/2025
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005368340/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית משתרעת על שטח של כ-33 דונם בשכונה ד', באר-שבע, נושקת לקמפוס אוניברסיטת בן-גוריון ולמרכז הרפואי 'סורוקה'. התכנית ממוקמת בין שדרות רגר ממזרח, רח' יעקב אבינו מצפון, רחובות שלמה המלך וראובן רובין ממערב ודרך מצדה מדרום.

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי כוללת הריסת 6 מבני מגורים קיימים והקמת בנייה חדשה למגורים, מסחר, תעסוקה, הפרשות לצורכי ציבור, הקמת סדרה של כיכרות עירוניות פעילות, שצ"פ, דרכים וכן התחדשות ותוספת זכויות למוסד ציבורי ותיק "מרכז גרינברג למורים". התוכנית הינה נדבך חשוב במימוש יעדי תוכנית המתאר החדשה לעיר באר שבע (תכנית מס' 605-0145763), לטובת העצמת ציר רגר כעורק עירוני ראשי עם אזורי שהייה איכותיים, ובד בבד ממשיכה את עקרונות הפיתוח בתוכנית הגובלת ממערב (מתאר 5 / 02 / 102 / א/33 / 14) להעצמת ציר המסחר לכיוון "מרכז הנגב".



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

במתחם 136 יחידות דיור קיימות אותן מציעה התכנית להריסה, ובמקומן הקמה של 874 יח"ד למגורים בשטח פלדלת ממוצע של 105 מ"ר כולל פתרון המיגון (לא כולל מרפסות), פתרונות חנייה, כ-7,680 מ"ר למסחר וכ-18,600 מ"ר לתעסוקה. הבינוי המוצע כולל בין היתר, 2 מבנים בני 32 קומות, שני מבנים בני 20 קומות, שני מבנים בני 14 קומות ושני מבנים מרקמיים עד 10 קומות על גבי 5-1 קומות מסד, הכוללים חזיתות פעילות וזכויות למסחר שיהוו את ליבת הפעילות ברחוב, כמו כן מציעה התוכנית בנייה מרקמית בת 5 עד 7 קומות מעל קומת מסד בחלקה הדרומי.

התוכנית מבחינה בין שני מתחמי תכנון: מתחם צפוני המחולק לשני שלבי פיתוח עצמאיים (מתחמים מס' 1+2) וכן מתחם דרומי המשמש כקרקע משלימה (מתחם מס' 3) תחום עליו חלות מגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה בגין מנחת מסוקים של בית החולים סורוקה.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת הבעלים, שטחים ציבוריים שירשמו על שם הרשות המקומית ושטחים ציבוריים ברישום תלת מימדי לטובת חינונים פרטיים בתת הקרקע. התכנית מגדירה צפיפות ברוטו ממוצעת של 25.78 יח"ד לדונם, צפיפות נטו מוצעת של כ-60.7 יח"ד לדונם וצפיפות נפש לקמ"ר מוצעת של 77,415.9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות מתחם יעקב אבינו, שדרות רגר, ב"ש

מספר התכנית תמל/ 2049 / א

1.2 שטח התכנית 33.890 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 180702
 קואורדינאטה Y 574406

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות שד' רגר ממזרח ושלמה המלך וראובן רובין ממערב ובתחום שבין דרך מצדה מדרום ורח' יעקב אבינו מצפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה ד', באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38072	מוסדר	חלק	78-83, 109-112, 126	124
38075	מוסדר	חלק		42, 57
38113	מוסדר	חלק	2	12, 22
38183	מוסדר	חלק		2

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 30



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/2013		7293	6640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 208. הוראות תכנית 5 /02 208 /102 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>208 /102 /02 /5</u>

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ענבל פלד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ענבל פלד		לא
בינוי	מחייב חלקית	נספח בינוי - מחייב חלקית לעניין גובה מבנים		3	10/02/2025	ענבל פלד	09: 41 10/02/2025	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון וחלוקה		33	26/09/2024	משה ספיר	16: 30 29/09/2024	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	נספח תלת מימדי	1: 500	1	10/02/2025	ברני גטניו	11: 55 10/02/2025	לא
קווי בנין	מחייב	נספח קווי בניין - מחייב לעניין קווי בניין בלבד	1: 500	1	10/02/2025	ענבל פלד	18: 22 10/02/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	תשריט סקר עצים	1: 500	1	22/09/2024	צבי פריליס	16: 31 29/09/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
חוות דעת כלכלית	רקע	מסמך כדאיות כלכלית על פי תקן 21		57	08/05/2024	גלית אציל-לדור	17: 16 09/06/2024	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע	מסמך עקרונות טבלת איזון		4	08/05/2024	משה ספיר	09: 19 09/05/2024	לא

לא	11: 55 10/02/2025	ברני גטניו	22/09/2024	1	1: 500	מצב מאושר	רקע	מצב מאושר
לא	13: 05 28/02/2024	הלה מור	01/02/2024	46		נספח חברתי	רקע	נספח חברתי
לא	18: 39 14/04/2024	הלה מור	27/10/2022	10			רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	12: 23 07/07/2024	אנני גלר בלבן	13/06/2024	53		חוות דעת אקלימית	רקע	דו"ח סביבה
לא	13: 12 28/02/2024	אנני גלר בלבן	28/01/2024	55		נספח איכות אוויר	רקע	דו"ח סביבה
לא	13: 20 28/02/2024	אנני גלר בלבן	30/01/2024	84		נספח סביבתי	רקע	דו"ח סביבה
לא	13: 21 28/02/2024	אנני גלר בלבן	01/01/2024	21	1: 500	נספח אקוסטי	רקע	אקוסטיקה
לא	16: 35 29/09/2024	ארז גלבווע	24/09/2024	1	1: 500	נספח מים ביוב	רקע	ביוב
לא	16: 35 29/09/2024	ארז גלבווע	24/09/2024	10		נספח מילולי - מים וביוב	רקע	ביוב
לא	16: 35 29/09/2024	ארז גלבווע	24/09/2024	1	1: 500	נספח ניקוז	רקע	ניקוז
לא	16: 36 29/09/2024	ארז גלבווע	24/09/2024	18		נספח ניקוז מילולי	רקע	ניקוז
לא	12: 02 10/02/2025	שחר צור	10/02/2025	3	1: 500	נספח נופי	רקע	סביבה ונוף
לא	08: 56 04/06/2024	צבי פריליס	03/06/2024	6		טבלת סקר עצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	16: 41 29/09/2024	צבי פריליס	22/09/2024	8		חוות דעת מומחה - סקר מצב עצים בוגרים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	16: 42 29/09/2024	צבי פריליס	22/09/2024	22		תמונות סקר עצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	17: 51 08/10/2024	לבל אלדד	08/10/2024	1	1: 500	נספח תנועה	רקע	תנועה
לא	16: 23 14/04/2024	לבל אלדד	27/07/2023	79		בדיקת השלכות תחבורתיות	רקע	תנועה
לא	13: 02 30/04/2024	לבל אלדד	30/04/2024	1		נספח תחבורה ציבורית	רקע	תנועה

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית לתכנון והבניה (1)		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463777	galinas@br7.org.il
	פרטי			אלקטרה השקעות 1998 בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7535979	NoamR@electra.co.il
	פרטי			אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	davidso@afrika- israel.com
	פרטי			ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6134441	riki@bsr.aco.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר מנחם בגין 1, ת.ד. 5, באר שבע, מיקוד 8410001.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			אלקטרה השקעות 1998 בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7535979	NoamR@electra.co.il
פרטי			אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402526	davidso@afrika- israel.com
פרטי			ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	7	03-6134441	riki@bsr.aco.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ענבל פלד	33133	ענבל פלד אדריכלים ומתכנני ערים 2002 בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	17	02-6242842	office@peledkim.com
מהנדס תנועה	מהנדס	לבל אלדד	1234	אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	amav@amav.net
שמאות מקרקעין	שמאי	גלית אציל-לדור	123	גלית אציל- לדור שמאות מקרקעין בע"מ	הוד השרון	הנגר (1)	24		galit@atsil.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטה-מפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	mail@datamap.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	ארז גלבווע	123	ש. גלבווע מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית (2)	3	09-9504021	office@s-gilboa.co.il
יועץ	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		ייעוץ סביבתי - Aviv AMCG	ראש העין	(3)	27	03-9024004	avivamcg@avivamcg.com
עריכת תסקיר חברתי	יועץ	הלה מור		מודוס מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	(4)	2	04-8122080	office@modus.org.il
שמאות מקרקעין	שמאי	משה ספיר	123	משה ספיר שמאות מקרקעין בע"מ	פתח תקוה	יטקובסקי אחים	37	03-9233115	msapir67@gmail.com
אגרונום	אגרונום	צבי פריליס		אומדה - שמאות, מקרקעין וחקלאות	רחובות	(5)	7	08-9461516	zvi.perlis@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

shachar@zurarchitects.co m	03-7743969	17	אבן גבירול	תל אביב- יפו	סטודיו צורא		שחר צור	יועץ נופי	אדריכל נוף
-------------------------------	------------	----	------------	-----------------	-------------	--	---------	-----------	------------

(1) כתובת: כתובת לשליחת מכתבים: מושב עדנים ת.ד. 54רחוב: המור, מספר בית: 2, עיר: עדנים, מיקוד: 4592500.

(2) כתובת: משכית 3, ת.ד. 12586, הרצליה פיתוח, 4673303, ישראל.

(3) כתובת: ראש העין, העבודה 27.

(4) כתובת: אתגר 2, טירת כרמל.

(5) כתובת: אחד העם 7, רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
בניה מרקמית (פשוטה)	בנין שאינו בנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות ייצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים או גגות פתוחים לרווחת הציבור.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו' 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידת דיור בינונית	דירה אשר שטחה הוא מעל 81 מ"ר ועד 110 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן
יחידת דיור גדולה	דירה אשר שטחה הוא מעל 110 מ"ר ועד 140 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן
יחידת דיור גדולה מאד	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-141 מ"ר שטח עיקרי לרבות המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 56 עד 80 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ"ד).
מסד	קומת קרקע והקומות שמעליה הבנויות בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בניו בתכסית שונה (קומת המסד יתכן ותהיה משותפת למספר מבנים).
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב או מרחב ציבורי
מתחם תכנון	תחום תכנון למימוש עצמאי
שביל רב קיבולת	דרך עבור תנועות של הולכי רגל ומיקרו-מוביליטי המותאם לכמות תנועה משמעותית, המסומן בתשריט כשביל רב קיבולת.

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**

קביעת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במתחם יעקב אבינו בשכונה ד' בבאר שבע, איחוד וחלוקה, שינוי ייעודי קרקע וקביעת שימושים מותרים, קביעת דרכים חדשות, שטחים ציבוריים פתוחים וכיכרות עירוניות. התוכנית כוללת פינוי והריסה של 136 יח"ד ישנות והקמת 874 יח"ד חדשות, תוספת זכויות בניה וקומות למסד

ציבורי קיים, סימון מגרשים בשימושים מעורבים הכוללים מסחר ותעסוקה, הקניית שטחי שירות, ושטחי חנייה, תוך שדרוג המרחב הציבורי וקביעת זיקות מעבר לציבור, הפרשות לצורכי ציבור וכן קביעת הוראות בתלת-ממד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע וקביעת שימושים ותכליות המותרים וזכויות בנייה לייעודי הקרקע הבאים:
 - מגורים
 - תעסוקה
 - מסחר
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - דרך מאושרת
 - דרך מוצעת
 - כיכר עירונית
 - שביל
 - שביל רב קיבולת
2. קביעת מגרשים להקמת מבנים חדשים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3. קביעת מספר קומות מירבי
4. קביעת שטחי בנייה מירביים
5. קביעת מס' יחידות דיור מירבי
6. קביעת תמהיל ליחידות הדיור הסחירות
7. קביעת קווי בנין עיליים, קווי בנין לקומת הקרקע והמסד וקווי בנין בתת הקרקע
8. קביעת חזיתות פעילות
9. קביעת מקומות חניה וחניה תפעולית
10. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי לביצוע 1: 500 ולמתן היתר בניה
11. קביעת הוראות למתחם תלת-ממדי
12. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה
13. קביעת הוראות בדבר שטחים ציבוריים פתוחים וכיכרות עירוניות
14. קביעת הוראות לשמירה וטיפוח עצים
15. חלוקת השטח לשלושה מתחמי תכנון וקביעת ייעודי הקרקע בכל אחד מהם
16. קביעת מרחקים מינימאליים בין מבנים
17. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים/ רכב במגרשים לבינוי
18. קביעת שלבים לביצוע התכנית או מנגנוני גמישות
19. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית



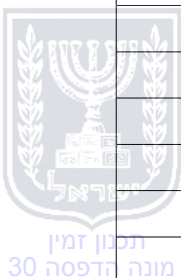
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2 - 4, 6
מבנים ומוסדות ציבור	30
שטח ציבורי פתוח	20
ככר עירונית	21 - 24
דרך מאושרת	40A, 40B
דרך מוצעת	41 - 44
שביל	46
שביל רב קיבולת	45
מגורים ותעסוקה	1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	41
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	21, 22
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	2 - 4, 6
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	40A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	41
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	21 - 24
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	30
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20
גבול מתחם	דרך מאושרת	40A, 40B
גבול מתחם	דרך מוצעת	41 - 44
גבול מתחם	ככר עירונית	21 - 24
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	30
גבול מתחם	מגורים	2 - 4, 6
גבול מתחם	מגורים ותעסוקה	1
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5
גבול מתחם	שביל	46
גבול מתחם	שביל רב קיבולת	45
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	20
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	21 - 24
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים	3, 4, 6

1	מגורים ותעסוקה	גבול מתחם תלת מימדי
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם תלת מימדי
40A, 40B	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
22	ככר עירונית	דרך / מסילה לביטול
30	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
6	מגורים	דרך / מסילה לביטול
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
46	שביל	דרך / מסילה לביטול
20	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
40A, 40B	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
41	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
22	ככר עירונית	הנחיות מיוחדות
30	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
6	מגורים	הנחיות מיוחדות
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
46	שביל	הנחיות מיוחדות
21	ככר עירונית	הנחיות מיוחדות ב
30	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות ב
2	מגורים	הנחיות מיוחדות ב
45	שביל רב קיבולת	הנחיות מיוחדות ב
40A, 40B	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר רגלי
44, 41	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
24, 23, 21	ככר עירונית	זכות מעבר למעבר רגלי
30	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
6, 4 - 2	מגורים	זכות מעבר למעבר רגלי
1	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר למעבר רגלי
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
46	שביל	זכות מעבר למעבר רגלי
45	שביל רב קיבולת	זכות מעבר למעבר רגלי
4, 3	מגורים	זכות מעבר למעבר רגלי
6, 4 - 2	מגורים	חזית פעילה
1	מגורים ותעסוקה	חזית פעילה
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חזית פעילה
44, 41	דרך מוצעת	להריסה
24, 23, 21	ככר עירונית	להריסה
4, 3	מגורים	להריסה
1	מגורים ותעסוקה	להריסה
45	שביל רב קיבולת	להריסה
40A, 40B	דרך מאושרת	קו בנין עילי
44, 41	דרך מוצעת	קו בנין עילי



24 - 21	ככר עירונית	קו בנין עילי
6, 4 - 2	מגורים	קו בנין עילי
1	מגורים ותעסוקה	קו בנין עילי
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי
40A, 40B	דרך מאושרת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
44, 41	דרך מוצעת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
24 - 21	ככר עירונית	קו בנין תחת/ תת קרקעי
6, 4 - 2	מגורים	קו בנין תחת/ תת קרקעי
1	מגורים ותעסוקה	קו בנין תחת/ תת קרקעי
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
46	שביל	קו בנין תחת/ תת קרקעי
45	שביל רב קיבולת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
40A, 40B	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
44 - 41	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
24 - 21	ככר עירונית	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
30	מבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
6, 4 - 2	מגורים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1	מגורים ותעסוקה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
5	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
46	שביל	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
45	שביל רב קיבולת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
20	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	10,522	31.06
אזור מסחרי	6,388	18.85
דרך מאושרת	3,714	10.96
דרך מוצעת	63	0.19
מבנים ומוסדות ציבור	3,008	8.88
מגורים ב'	2,254	6.65
שביל	680	2.01
שטח ציבורי פתוח	5,188	15.31
שצ"פ משולב בחניה תת קרקעית	2,064	6.09
סה"כ	33,881	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,717.38	8.02
דרך מוצעת	1,512.61	4.47

18.19	6,160.7	ככר עירונית
8.38	2,837.61	מבנים ומוסדות ציבור
35.56	12,045.66	מגורים
6.65	2,252.78	מגורים ותעסוקה
11.15	3,775.59	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.71	241.53	שביל
2.10	710.67	שביל רב קיבולת
4.77	1,616.75	שטח ציבורי פתוח
100	33,871.28	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע וכן בקומות גלריה, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה"</p> <p>3. שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים כגון: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מינהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית ושטחי חוץ הנדרשים להם.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים לצורכי המגרש עצמו.</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 12 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה שלה, במפלס המדרכה בחזית הפונה לרחוב ו/או לכיכר העירונית, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה" וללא מכשול או גידור ביניהם לבין המדרכה.</p> <p>2. המבנים הפינתיים ברח' יעקב אבינו פינת שלמה המלך (תא שטח 3) וברח' ראובן רובין פינת שלמה המלך (תא שטח 4) יתוכננו כמבנים מרקמיים כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>3. מבנים ומוסדות ציבור משולבים במבני מגורים:</p> <p>א. השטחים לצרכי ציבור ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p> <p>ב. הכניסות לשטחים לצרכי ציבור יהיו נפרדות מהכניסות לשטחי המגורים והמסחר; ואלה ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>4. כחלק מתמהיל המגורים יותרו הקמת דיוריות בהתאם להגדרתן בתכנית זו.</p> <p>5. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.</p>
4.2	<p>מגורים ותעסוקה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. שטחים ציבוריים כגון: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מינהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית ושטחי חוץ הנדרשים להם.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים לצורכי המגרש עצמו.</p> <p>5. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 12 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>6. משרדים ותעסוקה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה שלה, במפלס המדרכה בחזית הפונה לרחוב ו/או לכיכר העירונית, במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית פעילה" וללא</p>



	<p>מכשול או גידור ביניהם לבין המדרכה.</p> <p>2. כחלק מתמהיל המגורים יותרו הקמת דיוריות בהתאם להגדרתן בתכנית זו.</p> <p>3. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.</p> <p>4. שימושי משרדים ותעסוקה יותרו רק ככל שיימצא כי אין בהם משום מטריד סביבתי ובטיחותי.</p> <p>5. הכניסה והמבואה לשטחי התעסוקה ימוקמו במקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים המותרים. ובנפרד מהשטחים המוגדרים לשימוש מגורים.</p>
--	---



4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. משרדים ותעסוקה</p> <p>2. מסחר, תרבות ופנאי.</p> <p>3. מרפאות.</p> <p>4. שטחים ציבוריים בנויים לשימושי: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מינהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית ושטחי חוץ הנדרשים להם.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לצורכי המגרש עצמו.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. שימושי המשרדים והתעסוקה יותרו רק ככל שיימצא כי אין בהם משום מטריד סביבתי ובטיחותי</p> <p>2. בית הספר יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי כך שניתן יהיה לפתוח אותו לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>3. קומת המסד תהיה בשימוש מסחרי ותכלול מבואת כניסה ראשית נפרדת למבנה החינוך ושימושים קהילתיים של מבנה החינוך ומבואת כניסה למבנה התעסוקה.</p>

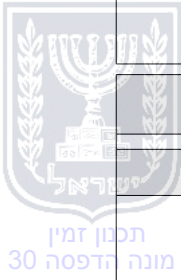


4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מוסדות סיעוד, דיור ציבורי לקשישים, מעון לבעלי מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מרכז לוגיסטי הכולל אחסנה ומחסנים לוגיסטיים עירוניים, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים.</p> <p>2. גינה קהילתית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים לצורכי המגרש.</p> <p>4. מסחר נלווה.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. יתאפשר מעבר היקפי מתחום תא שטח 30, ללא גידור.</p> <p>2. תתאפשר בניה בקו בניין קדמי 0 מ' בכפוף לאישור תכנית הבינוי והפיתוח אשר תציג את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים והמתוכננים לאורך הרחוב.</p>

<p>3. למבנה ציבור תוגדר רחבת כניסה בשטח המגרש הפתוחה לכלל הציבור. פיתוח רחבה זו יאפשר בין היתר שהייה ע"י התקנת מקומות ישיבה מוצלים, ביצוע נטיעות והקמת מצללות וואו סככות צל.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות, וכל הדרוש לתפקודם. 2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה למי נגר עילי. 3. מתקנים הנדסיים לצורכי המגרש עצמו והחניון התת-קרקעי. 4. גינה קהילתית.</p>	
הוראות	4.5.2
בינוי	א
<p>1. גובה הקירות יהיה מדורג ביחס לסביבתו ויכלול אלמנטים לריכוך מראהו כגון כיסוי צמחי, בחלוקת קיר פיתוח לגבהים אלה, יש לשמור על רצועות נטיעות. 2. פיתוח השצ"פ יכלול שמירה של הפסל הקיים בתא שטח 20.</p>	
ככר עירונית	4.6
שימושים	4.6.1
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות, וכל הדרוש לתפקודם. 2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה למי נגר עילי. 3. גינה קהילתית לצרכי חינוך. 4. מתקני חניה לאופניים ולרכב דו גלגלי 5. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים 6. מתקנים לשהייה ומצללות 7. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד 8. חניה ומתקנים טכניים בתת הקרקע (רישום תלת מימד) 9. שימושים זמניים של ירידים ומופעים</p>	
הוראות	4.6.2
בינוי	א
<p>1. ככל הניתן, תתאפשר תנועה נגישה בתחום הכיכר ע"י רמפות ושיפועי הליכה. במקרים בהם נדרשות מדרגות, יותר להשתמש גם באמצעים מכניים ו/או חשמליים כגון דרגנועים ומעליות ככל שהדבר יתאפשר. 2. הכיכר תפותח באופן רציף ככל הניתן וללא גידור שאינו למטרת בטיחות. 3. לא יותרו חניות עיליות בשטח הכיכר. 4. למסחר סביב הכיכר יותר שימוש בכיכר לצורכי הצבת כיסאות ושולחנות אכילה, בתנאי שהם ניידיים לחלוטין ואינם נשארים לאחר סגירת בית העסק. תחום השימוש בכיכר לצרכים אלה יקבע כך שיותיר מעברים פנויים ברוחב מינימאלי של 3 מ'. 5. מלבד השימושים המותרים לעיל לא תותר כל בניה, לרבות מבני קירוי קלים לשטחי הישיבה המסחריים, פרט לפרגולות הצללה שאינן לצרכים מסחריים אלא כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר. 6. שטחי הגינון בכיכר העירונית יהיו נמוכים ממפלס הריצוף, כך שיאפשרו קליטה והשהיית נגר, ככל שמתאפשר. 7. מיני העצים שישולבו בכיכר יהיו כאלו שהוכחו כיעילים במיתון עומס חום וכמוצלחים בבאר-</p>	



<p>שבע, יהיו בעלי עלווה סמיכה ויאפשרו הצללה ראויה. 8. הכיכר העירונית תתוכנן באופן שמחצית משטחה לפחות יוצלל ככל הניתן בתוך שנתיים באמצעות נטיעות עצים.</p>	
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. דרך למעט מסילת ברזל 2. טיפול נופי 3. קווי תשתית ומתקני תשתית 4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים</p>	
הוראות	4.7.2
בינוי	א
<p>1. רוחב רצועת הליכה מינימאלי לא יפחת מ-2.5 מטרים ככל הניתן.</p>	
דרך מוצעת	4.8
שימושים	4.8.1
<p>1. דרך למעט מסילת ברזל 2. טיפול נופי 3. קווי תשתית ומתקני תשתית 4. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי ומתקנים לנוחות המשתמשים</p>	
הוראות	4.8.2
הוראות כלליות	א
<p>1. בדרך המוצעת ברחוב יעקב אבינו (תא שטח 44) לא תותר חנייה לאורך הרחוב</p>	
שביל	4.9
שימושים	4.9.1
<p>1. נטיעות, גינון. 2. שביל הולכי רגל ואופניים. 3. אמצעים לניהול מי נגר. 5. תשתיות תת קרקעיות. 6. מתקני הצללה (ובתנאי שיאפשרו מעבר בכל זמן). 7. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.</p>	
הוראות	4.9.2
הוראות כלליות	א
<p>1. ייבטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל ומשתמשי השביל.</p>	
שביל רב קיבולת	4.10
שימושים	4.10.1
<p>1. שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם.</p>	



2. נטיעות, גינון, ריצוף.
3. תשתיות תת קרקעיות.
4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה
5. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד

הוראות

4.10.2

בינוי

א

1. רוחב רצועת ההליכה / מעבר לא יפחת מ- 5 מ' בנקודה הצרה ביותר.
2. פיתוח השביל יאפשר תנועה משמעותית של תנועות רכות, תוך שמירה על רציפות ומעברים פתוחים ללא הפרעות.
3. הפניית כניסות ויציאות למגרשים הגובלים אל שביל רב קיבולת תהא במפלס השביל.
4. לא תותר הקמת חומות וגדרות לאורכו של השביל.
5. בטיחות המשתמשים - תובטח הפרדה בטוחה על פי התקן הקבוע בין משתמשים בכלי רכב ממונעים ובין הולכי רגל.
6. תותר הצבת ריהוט רחוב ובתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל ויותר מעבר של 5 מ' לפחות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מספר קומות		מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
2240	1	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	6270	1570	896	4	5 (1)		4			
2240	1	מסחר ותעסוקה	מגורים ותעסוקה	480 (2)	120	381	4	1 (1)		4			
2240	1	מגורים	מגורים ותעסוקה	17860	8640	4707	4	32 (1)	192	4	2304		
2240	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה	400		98	4	1 (1)		4			
2589	2	מגורים	מגורים	21765	10530	5318	4	36 (1)	234	4	2808		
2589	2	מסחר ותעסוקה	מגורים	1130 (3)	280	293	4	1 (1)		4			
4048	3	מגורים	מגורים	18600	8600	8762	5	21 (5)	200	5	2400		
4048	3	מסחר ותעסוקה	מגורים	250	60	903	5	1 (5)		5			
4048	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	800		177	5	2 (5)		5			
3548	4	מגורים	מגורים	18600	8600	7814	5	20 (5)	200	5	2400		
3548	4	מסחר ותעסוקה	מגורים			571	5			5			
3548	4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	650		121	5	1 (5)		5			
3790	5	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8610	2150	1333	3	8 (1)	317.7 (4)	3			
3790	5	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1940 (8)	490	1740	3	1 (1)		3			
3790	5	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2500		629	3	3 (1)		3			
1832	6	מגורים	מגורים	4465	1680	1833	3	7 (1)	313 (4)	3	576		

		1 (1)				205	815 (9)	1832	6	מסחר ותעסוקה	מגורים
	2				1750	(10)		1614	20	חניון	שטח ציבורי פתוח
	4				5868	(10)		3013	21		ככר עירונית
	3				1125	(10)		1211	22		ככר עירונית
	4				1459	(10)		669	23		ככר עירונית
	4				2737	(10)		1255	24		ככר עירונית
	2	8 (1)	335 (4)		4538.12		9000	2848	30	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. השטחים התת קרקעיים בתאי שטח: 21,22,23,24 הנם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרשים תלת ממדיים 21A,22A,23A,24A כמפורט בנספח תלת ממד המחייב.

ב. תותר תוספת 2 מ"ר לכל יחיד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים - במסגרת שטחי שירות ושלא על חשבון שטח עיקרי וללא אפשרות ניווד בין תאי שטח. ניתן למקם שטחים אלו מעל הכניסה הקובעת או מתחתיה, לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ג. תתאפשר תוספת זכויות עבור בניית מאגרי מים תת קרקעיים לצרכי כיבוי אש ככל שידרשו.

ד. מגיש הבקשה להיתר בניה, יהיה רשאי לבחור לפי שיקול דעתו, באופן חלקי או מלא, בפיתוח של הקמת ממ"קים במקום ממ"דים (כפוף לקבלת אישור פיקוד העורף) - במקרה זה ניתן להמיר 12 מ"ר משטח השירות, לשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשוררת על ידי הממ"ק המבוקש.

ה. מעל גובה הקומה המפורט בטבלה, תותר הקמת מבנה טכני על הגג לטובת חדר מדרגות, מעלית, חדר מפוחים, מעקה תיקני ומסתור מערכות עד לגובה של 4 מ' ובכפוף למגבלות הגובה לתכנית זו.

ו. מותר להוסיף סככה בגובה של 3.5 מ' לצורך התקנת פאנלים סולאריים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח שמתחת לסככה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ז. תותר תוספת שטח שירות תת-קרקעי לצורך מתן מענה לתקן החניה התקף, לרבות תוספת קומות בתת הקרקע בעת הוצאת היתר הבניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים

ח. מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד מתחת לכניסה הקובעת כחלק מתכנית החניון.

ט. מרתפי החניה בתת הקרקע יתוכננו בנפרד עבור כל אחד מהמתחמים. יחד עם זאת, תותר הצמדת חניות מתאי שטחים תת-קרקעיים סמוכים למתחם גובל.

י. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

יא. במידה ויתוכננו מגדלים מעל קומות מסד, המבנים יהיו בעלי מסד בן 5-1 קומות ומעליהם בניה מגדלית.

יב. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ביעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, הכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יג. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר לבניין.

יד. עבור שימושים למוסדות חינוך (בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום) תתאפשר תוספת שטח לטובת תכנון חצר בהתאם לדרישות משרד החינוך והתמ"ת, כולל הצללות.

טו. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת-ממדי לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר יחשב כסתירה לתוכנית זו.

טז. ניתן להעביר זכויות בנייה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.

יז. יותרו הקמת דיוריות (כהגדרתן בתכנית זו) בהיקף שלא יעלה על 50% מסך הדירות הגדולות מאוד (כהגדרתן בתכנית זו).

יח. שיעור יחידות הדיור הקטנות הוא כ-30% כשמחצית מהן דירות קטנות מאוד. שיעור יחידות הדיור הגדולות (ובניהן הדירות הגדולות מאוד) לא יעלה על 30% מסך הדירות בתכנית. גודל דירה ממוצע



הינו 105 מ"ר (כולל מרחב מוגן). שטחי הדירות יתוכננו בהתאם להגדרותיהן בסעיף 1.9.

יט. בתאי השטח הכוללים סימון חזית הפעילה, שטחי הבנייה לשימוש מסחר ותעסוקה, הינם לכל השימושים המתאפשרים כאמור בהגדרת 'חזית פעילה' בסעיף 1.9 בתכנית זו.

כ. גובה הגבלת הבניה החל על תאי שטח 5,6,22,30 כמפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, מהווה את גובה הבניה המרבי המותר לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים (מתקנים זמניים).

כא. חריגה מהגובה המירבי המותר על פי תכנית זו תינתן באישור מעהב"ט.

כב. ניתן לנייד עד 20% משטחי השירות התת קרקעיים מתא שטח 6 לתא שטח 5 לטובת תכנון הכניסה לחניון וחצר המשק שתשמש את מבנה המגורים.

כג. לכל מתחם תכנון (איחוד וחלוקה), תתאפשר תוספת שטחי שירות תת"ק לטובת חצר המשק ומתקנים הנדסיים על פי הצורך לעת הוצאת היתר.

כד. ניתן לנייד עד 10% מהשטחים המבונים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור בין תאי שטח באותו מתחם איחוד וחלוקה בלבד.

כה. בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתא שטח 30, יוגבלו שטחי המסחר הנלווה לעד 500 מ"ר מסך הזכויות המצוין בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כניסה קובעת במפלס שדרות רגר.

(2) בנוסף לשטח זה יתווסף שטח של 740 מ"ר עבור הצללת זיקת ההנאה (כהצללה חיצונית או כקולונדה/סטיו).

(3) בנוסף לשטח זה יתווסף שטח של 840 מ"ר עבור הצללת זיקת ההנאה (כהצללה חיצונית או כקולונדה/סטיו).

(4) גובה בניין מירבי מעל פני הים, בהתאם לנספח הבינוי הנלווה לתכנית זו ובהתאם לשיפוע של מישור הגבלות הבניה המוגדר בהוראות תכנית מפורטת מספר 208/102/10/5 "מנחת מסוקים של בית חולים סורוקה". חריגה מהשיפוע של מישור הגבלות הבניה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב) במידה ותידרש, מחויבת בהיוועצות עם רשות התעופה האזרחית.

(5) כניסה קובעת ממפלס רחוב שלמה המלך.

(6) בנוסף לשטח זה יתווסף שטח של 570 מ"ר עבור הצללת זיקת ההנאה (כהצללה חיצונית או כקולונדה/סטיו).

(7) בנוסף לשטח זה יתווסף שטח של 440 מ"ר עבור הצללת זיקת ההנאה (כהצללה חיצונית או כקולונדה/סטיו).

(8) בנוסף לשטח זה יתווסף שטח של 825 מ"ר עבור הצללת זיקת ההנאה (כהצללה חיצונית או כקולונדה/סטיו).

(9) בנוסף לשטח זה יתווסף שטח של 290 מ"ר עבור הצללת זיקת ההנאה (כהצללה חיצונית או כקולונדה/סטיו).

(10) תותר תוספת של 40 מ"ר לצורך מעליות ציבוריות בשטחים הפתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	<p>א. עקרונות בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להסתיר ככל שניתן מתקנים טכניים. לא תותר התקנת מזגנים על מרפסות או חזיתות המבנה ללא מסתור. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג בצורה גלויה. גובה הקומה במפלס הרחוב לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו ולא יעלה על 6 מ' ברוטו. החניה, חצרות המשק והמתקנים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים וימוקמו באופן שלא יהווה דופן לרחובות גובלים או לכיכר עירונית. תותר הקמה של חצרות משותפות, שיפותחו כגגות ירוקים לרווחת הדיירים או לטובת מבני ציבור מעל או בקומות המסד ועל גגות הבנייה המרקמית למגורים, המסחר ומבני הציבור. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור. הבינוי יתוכן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. לא יותרו הקמות קירות תמך לאורך הרחוב או לאורך שטחים ציבוריים. לא יותר שימוש בשטחי המסחר לאולמות אירועים/שמחות. מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד מתחת לכניסה הקובעת כחלק משטח החניון. גודל חזית יחידה מסחרית לא ייעלה על 15 מ'. תבוצע הפרדה בין הכניסות לכל אחד מהשימושים השונים במבנה. שטחים לצרכי ציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרידים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. לא יתאפשרו דירות גן, אלא אם פונות לחצר פנימית בבנייה המרקמית ו/או על גג קומות המסד. <p>אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> תינתן עדיפות לחצרות פריקה וטעינה ומתקנים לאיסוף פסולת בתת קרקע, במפלס חצר המשק. חדרי ומתקני אשפה יופנו ככל הניתן לחזית צדדית של המבנה ולא לרחוב תוך הקפדה על הסתרת מתקן/חדר האשפה מחזית הרחוב. חדר אשפה לכל בניין, כולל שוט לבניינים גבוהים. תובטח הפרדה בין פסולת יבשה לאורגנית. תתאפשר הצבת מתקנים להפרדת פסולת (זכוכית, פלסטיק, טקסטיל וכו'). <p>ב. חזית פעילה:</p> <ol style="list-style-type: none"> במפלס הרחוב וכן בקומות גלריה, בחזית המסומנת כחזית פעילה בתשריט של תכנית זו יותרו שימושים של מסחר, בהתאם לזכויות המוקצות בטבלה 5 ובהתאם להגדרת חזית פעילה בסעיף 1.9. לא תותר המרת שטחי בנייה משימוש מסחר לשימוש אחר שאינו עונה להגדרת חזית פעילה. לאורך בניינים המסומנים עם חזית פעילה ייקבע כי לפחות 75% מהחזית תתוכן כפעילה ובצמוד לסימון בתשריט.



3. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע כמסומן בתשריט, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.

ג. הצללה:

1. לאורך החזיתות הפעילות יתוכננו פתרונות הצללה המותאמים לכיוון ההצללה וליצירת הצללה מיטבית, עם עדיפות להצללת עצים

2. בתחום תאי שטח 30,5,22,6 ההצללות יהיו מעוגנות ועמידות לזרמי אוויר הנוצרים בעת מעבר מסוק.

3. סטיו/קולונדה במידה ויתוכננו:

א. מסומנות בנספח הבינוי. הסטיו יבנה לאורך הרחוב ובהיקף הכיכרות בעומק של 3-5 מ' (בתשריט: זיקת הנאה), יפותח כהמשך רציף למדרכה ויהווה מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.

ב. שטח הסטיו יירשם כזיקת הנאה למעבר רגלי לציבור בספרי המקרקעין.
ג. פתרונות הצללה משולבים בסטיו, יהיו אחידים לכל הרחוב.

ד. מרחק בין מבנים:

1. המרחק בין שני מבנים שאינם רבי-קומות בתחום התוכנית לא יקטן מ- 8 מ', למעט בקומת המסד.

2. המרחק בין שני מבנים מרקמיים (עד 10 קומות) לא יקטן מ-10 מ', למעט בקומת המסד.

3. המרחק בין מבנה מרקמי מול מגדלי (עד 25 קומות) לא יקטן מ-12 מ', למעט בקומת המסד.

4. המרחק בין שני בין שני מבנים מגדליים (עד 25 קומות), לא יקטן מ-16 מ', למעט בקומת המסד.

5. המרחק בין שני בין שני מבנים מגדליים (מעל 30 קומות), לא יקטן מ-20 מ', למעט בקומת המסד: המרחק בין פינות שני מבנים מגדליים לא יקטן מ-16 מ'.

6. בבנייה המרקמית יותרו מרפסות קונזוליות מעבר לקו הבניין בעומק מקסימלי של עד 2 מ' מקווי הבניין ובתחום המגרש עבור שימושי המגורים, החל מקומת המגורים השנייה, באופן שישמור על המרחקים הנדרשים בין הבניינים ע"פ סעיף זה

בינוי ו/או פיתוח

6.1.2

א. מבנים ומוסדות ציבור:

1. תתוכנן הפרדה של תשתיות עבור שימושים סחירים לבין תקרת השטחים לצרכי ציבור. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, יוצא פתרון הנדסי מוסכם ע"י הועדה המקומית המבטיח הפרדה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש וזאת למניעת מטרדי רעש, ריחות ורטיבות בשטחים הציבוריים.

2. לעת הוצאת היתר הבנייה ייקבעו הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח וריח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים (ככל ויקומו כאלה).

3. בקומות בהן קיימים שטחים מבונים לצרכי ציבור יתוכננו מערכות תנועה נפרדות ותתאפשר עצמאות תפעולית.

4. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם לנדרש ולהנחיות היחידה לאיכות הסביבה לרבות עבור מטבח מבשל במבנים לצורכי ציבור.

5. מוסדות החינוך וחצרותיהם יתוכננו ככל הניתן כמבנים רב-שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות

ב. גגות:

1. המערכות המצויות על גג המבנים ירוכזו במיקום אחד ככל האפשר.

	<p>2. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הועדה לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. יתאפשר שימוש בגגות המבנים להתקנת מערכות פוטו וולטאיות או מערכת לייצור חשמל, תוך שמירה על חזות המבנה ויצירת חזית חמישית אחידה. מערכת ייצור החשמל לא תבלוט מעל מעקה הבניין.</p> <p>4. המערכות הטכניות שיוצבו בגג יוסתרו ויהוו חלק אינטגרלי בחזית החמישית של המבנים וימוקמו ככל הניתן מתחת למערכת ייצור החשמל.</p> <p>ג. פיתוח:</p> <p>1. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות ליצירת דופן עירונית פעילה.</p> <p>2. כיבוי אש: מיקום סופי של רחבות כיבוי, פתחי אוורור מרתפים וכיוצא באלה יקבע לעת מתן היתר בניה.</p>
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.1.3	חניה
--------------	-------------

	<p>א. חניית רכב:</p> <p>1. למעט בזכות הדרך, לא תותר חניית רכב מכל סוג שהוא בתחום המגרש על פני הקרקע.</p> <p>2. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. חנייה למגורים תכלול הכנות הנדרשות לטעינה חשמלית.</p> <p>4. במגרשים הסחירים הכוללים מוסדות ציבור יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי.</p> <p>5. שימוש במכפילי חנייה יותר לחניות מגורים בלבד.</p> <p>ב. חניית אופניים:</p> <p>1. חניה למשתמשי הבניין הקבועים - חנייה לטווח ארוך (דיירים/עובדים וכיו"ב) תהיה בתוך המבנה, בקומת הקרקע או במרתף. שטח החנייה יהיה נעול או מגודר.</p> <p>2. חניה למשתמשים מזדמנים לטווח קצר (אורחים/קונים/לקוחות וכיו"ב), תותקן גם היא בתחום המגרש או במרחב הציבורי הצמוד, באמצעות התקנת עמדות עגינה בטוחות באופן שניתן להגיע אליהן ברכיבה. מיקום העמדות יקבע לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. לפחות מעלית אחת תרד מלובי בנייני המגורים למרתפי החניה, תהיה בממדים המאפשרים הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית.</p> <p>4. חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים מעל ו/או בתת הקרקע. בכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה.</p> <p>5. בתחומי החניונים תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ולעת הוצאת היתר בניה תיבדק האפשרות להוסיף מקומות חניה לאופניים מעל התקן.</p> <p>6. מיקום חניות האופניים בפיתוח ייקבע באופן שאינו מפריע למהלך הולכי הרגל בגישה אל הבניין וביציאה ממנו.</p> <p>ג. תנועה וחניונים:</p> <p>1. תותר התקנת תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופניים בתחום החניונים התת קרקעיים.</p> <p>2. חצרות המשק יהיו תת קרקעיות ו/או מוסתרות ופנימיות וינצלו את הפרשי הגבהים שתוכנית הפיתוח מאפשרת ללא נצפות ממפלס הרחוב.</p> <p>3. ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים וחצרות משק, לרבות בתחום שסומן כתא שטח תלת-ממדי מתחת לכיכר עירונית. במקרה זה יותר קו בנין תחתי צדי ואחורי תת קרקעי 0. הכל בכפוף להנחיות מי נגר (סעיף 6.1.4) ונטיעות (סעיף 6.1.5).</p> <p>4. יובהר כי תותר בניה חלקית של החניונים תוך עמידה בתקני החניה לשימושים השונים בעת</p>
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- הקמתם, ותוך מתן אפשרות מעבר ואפשרות להקמת חניונים גובלים בזמן מאוחר יותר.
5. ביצוע הכניסה לחניה ייעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.
6. לא תתאפשר גישה ישירה לחניונים משד' יצחק רגר ומרחובות שכוללים נת"צים.
7. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יהיו בתחום קווי המגרש, יתוכננו וישולבו כחלק ממסת הבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין הקדמי, על מנת לצמצם את הפגיעה במדרכה ובמעבר בתחום זיקת הנאה.
8. על מנת לחבר בין החניון התת קרקעי בתא שטח 5 לחניון התת קרקעי בתא שטח 6 ניתן לתכנן מעבר תת קרקעי העובר בשטח תא שטח 22 בגבולות תא שטח התלת מימדי 22A.
9. מרתפי החניה בתת הקרקע יתוכננו בנפרד עבור כל אחד מהמתחמים. יחד עם זאת, תותר הצמדת חניות מתאי שטחי תת-קרקעיים סמוכים למתחם גובל.
10. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים לצרכי ציבור במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום.
- ד. פריקה, טעינה וניהול תנועה:
1. במתחם 3 תותר הקצאת חצרות משק לפריקה וטעינה בקומות הקרקע, רק בעורף השימושים הפעילים ובאופן שאינו מהווה חזית לרחוב.
2. פתרונות לפריקה וטעינה למסחר המלווה את הרחוב ימוקמו בחצרות המשק שבתת-הקרקע.

איכות הסביבה

6.1.4

- א. כללי:
1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. הנחיות לחניון התת קרקעי:
- א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחיית הגורם הסביבתי המוסמך.
- ב. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
- ג. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתאם להנחיות מוסד התכנון ובכל מקרה פתחים אלה לא יופנו כלפי הרחוב הראשי, למבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, דרך רוכבי אופניים ואזורי משחק ושימושי ציבור.
3. בינוי:
- במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים, פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. סילוק אדים וריחות- למשל באמצעות ארובות גבוהות ו/או מערכת הכוללת סינון.
- ב. רעש
- ג. מיקום אזורים מושכי קהל
- ד. מפגעי תאורה
- ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים
4. בנייה:
- הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית לחוק מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. ייעשה שימוש באמצעים או בשיטות בנייה רב פעמיות / מתועשות ככל הניתן ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולהעצמת ומיצוי היקף מחזור פסולת הבנייה.



	<p>ב. רוחות והצללה ממבנים : כל שינוי במיקום המגדלים למול המוצע בנספח הבינוי יכלול בחינת הצללה ומשטר רוחות</p> <p>ג. בנייה ירוקה : 1. מבנים חדשים בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. 2. יותר שילוב אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת לרבות התקנת פאנלים סולאריים בחזיתות המבנים ובגגות וכן מתקנים לאגירת אנרגיה. 3. תותר הקמת קירות-ירוקים במעטפת המבנים, תוך הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לעת הוצאת היתר הבנייה, לרבות פתרונות להצטברות מלחים בבית השורשים וניצול מי מזגנים כמקור מים להשקיה.</p>	
	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>6.1.5</p> <p>א. כללי : 1. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז. 2. תותר הקמת תשתית סולארית בגג המבנה ובחזיתות במבנים וכן על גבי פרגולות במרחב הציבורי ובתנאי שיאושרו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. 5. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. ניהול נגר וניקוז : 1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית יתוכננו בהתאם להנחיות העדכניות המופיעות בתמא/1 תיקון 8. 2. ניהול וויסות הנגר יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים. 3. הניקוז והניקוז בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר. 4. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר 5. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות 6. בתוכנית הבינוי והפיתוח באישור מוסד התכנון ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות מהשטחים האטומים. 7. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית תתוכנן לפי הנפח הנדרש בהוראות תוכנית תמא/1 תיקון 8. 8. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 9. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות הבינוי והפיתוח.</p>	
	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>6.1.6</p> <p>חשמל : 1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : א. בתחום מגרשים ביעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור או תעסוקה, תותר הקמת חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בתת הקרקע בין קו הבניין לגבול המגרש או במשולב במבנה.</p>	



<p>ב. דרכים, שטח ציבורי פתוח, שביל, שביל רב קיבולת 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב הפיתוח וכן, תותר הקמת עמודים סופיים (עמודים עיליים בסוף/תחילת קו תת"ק או בתחמ"ש). 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו בחוק 4. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה ייקבע בהליך הרישוי</p>		
<p>א. פיתוח המרחב הציבורי: 1. תתאפשר תנועה נגישה בשבילים ע"י רמפות ושיפועי הליכה. במקרים בהם נדרשות מדרגות, יותר להשתמש גם באמצעים מכניים ו/או חשמליים כגון דרגנועים ומעליות ככל שהדבר יתאפשר. 2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד שצ"פ ובייעוד כיכר עירונית ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. ב. נטיעות: 1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. 2. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לטובת צמיחה אופטימלית של עץ בוגר. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה של ערוגות הגינון. 3. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל לפחות מחצית פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו. 4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: מעל חנייה תת קרקעית, שטחים טכניים ומסחר יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. 5. נטיעות מעל שימושים מסחריים בשטחים לצורכי ציבור: בשטחי חצר של מוסדות ציבוריים הנמצאים מעל שטחי מסחר, שטחי חניה וחצרות ומשק יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות בשטח של לפחות 25% משטח החצר. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. 6. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 7. בתחומי הכיכר העירונית ובשביל רב קיבלת השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 8. הכיכר העירונית תתוכנן באופן שמחצית משטחה לפחות יוצלל ככל הניתן בתוך שנתיים באמצעות נטיעות עצים ובאופן מלא. ג. עצים בוגרים:</p>	<p>6.1.7 פיתוח ונוף</p>	

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח ולמשך כל תקופת העבודות.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור אלא 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 בעניין זה עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת מפקיד היערות.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה, המרתף, הבינוי, השצ"פים והדרכים וכיו"ב באופן שייאפשר את המשך קיומו של העץ.
- ד. תאורה ומניעת זיהום אור:
תותקן תאורת רחוב לכל אורך השבילים, הדרכים, השצ"פים והכיכרות העירוניות.
- ה. חומרי חפירה ומילוי:
עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר ייעשה בהם שימוש במקום העברה להטמנה.
- ו. דרך מאושרת/מוצעת/שביל/שביל רב קיבולת:
1. רוחב רצועת הליכה מינימאלית לא יפחת מ-2.5 מטרים.
2. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון
3. נטיעות וגינון במרחב הציבורי: יינתן דגש של עצים עם תשתית צל ונוף רחב, בית הגידול לעצים יהיה מיטבי המאפשר התפתחות שורשים אופטימלית.
4. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.



6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תכנית בינוי / בינוי ופיתוח	6.2.1
<p>תנאי הליך הרישוי הראשון בשטח התוכנית הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1 לכל שטח התוכנית או למתחם. התוכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים מעבר לנדרש בתקנות התכנון והבנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי כולל בחזית ובעורף המסחר. 2. מפלס פני הקרקע הסופיים והכניסה הקובעת לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים לשימור. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים יינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים. 3. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר. 4. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת. 5. נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי וכן הוראות / פרטים עקרוניים של נטיעות עצים (כולל עומק נטיעה מעל בינוי תת קרקעי וכד'). 6. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התוכנית. 7. הבטחת קיום אמצעי הצללה. 8. קביעת מיקום הכניסות לחניות התת קרקעיות. 9. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי 	



10. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
11. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש
12. פתרון כולל למערך אצירה והטיפול בפסולת כולל פסולת למחזור מכלל המגרשים
13. ככל ויתוכן מתקן פנאומטי יוצגו תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פנאומטי ומיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו וכן תערך בחינה להשפעות סביבתיות של המתקן באישור הגורם הסביבתי המוסמך.
14. פתרונות מיגון לפי הדרישות העדכניות של פיקוד העורף.
15. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
16. פרישת תחנות ומסלולי אוטובוסים בהיוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה
17. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה
18. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן
19. קביעת הוראות ופרטים אופייניים לעיצוב חזית הרחוב ובכלל זה חזיתות מסחריות / פעילות והנחיות לשילוט על מבנים
20. עבור מגרשים ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 0.00 ותנועה עדכניים משדרות רגר. חריגות יטופלו במיגון אקוסטי דירתי באמצעות בידוד חלונות ו/או במעטפת המבנה כך שמפלס הרעש לא יעלה על אמות המידה העדכניות אשר נקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה, ביחס לחדר מגורים במצב עם חלון סגור, ולמבנה ציבור עם חלון סגור.
21. גובה כל קומה בשטחים לצרכי ציבור ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש.

תנאים בהליך הרישוי

6.2.2

א. כללי:

1. תותר בניה בשלבים בהתאם לשלבויות השיווק של המגרשים, לרבות פיצול היתרי הבניה
 2. יוצגו כל הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן לצורך מניעת הפרעה לתנועת רכב ולדיירים במגרשים הסמוכים, בשל פריקה של סחורות.
 3. תנאי להליך רישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו לרבות הצגת הפרדה בין חניות המיועדות למגורים והשימושים האחרים.
 4. להיתר הבניה הכולל מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח - יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבנייה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים.
 5. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.
 6. תנאי להליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 7. בשימושים מעורבים ובבנייה גבוהה - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים.
 8. תנאי למתן היתר בניה במגרש התמורה יהיה הריסה ופינוי של המבנים בחלקות המקור
- ב. תנאי להליך הרישוי יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה ותקופת הבניה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:



	<p>1. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה בהתאם להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p> <p>2. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן המצמצם את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.</p> <p>3. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה, השפעת מסוקים ממנחת סורוקה וכל פעולה הגורמת לאבק.</p> <p>4. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.</p> <p>5. שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות וקביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p>
--	--



6.3	מקרקעין
6.3.1	איחוד וחלוקה
	<p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.</p> <p>2. בחלקים הציבוריים שאינם בבעלות המדינה תועבר הבעלות לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. טבלאות ההקצאה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה.</p>
6.3.2	תלת מימד סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי
	<p>קביעת מגרש תלת-ממדי :</p> <p>1. תאי השטח 21-24, כוללים סימון עבור מילואה תלת-ממדית, שתאפשר רישום חלקות תלת-ממדיות שמספרן 21A-24A בהתאמה.</p> <p>2. מפלס הקרקע של הכיכר העירונית - תאי שטח 21-24 המסומנים בתשריט ובנספח התלת-ממדי לתוכנית זו - יירשמו בבעלות העיריה. על תאי שטח אלו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, תשע"ב 2011), לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p> <p>3. מילואות שמספרן מספרן 21A, 23A, 24A ישמשו לטובת הקמת קומות חנייה תת-קרקעית מתחת למפלס הדרך. בתחום זו תותר הקמת חניונים, מדרגות, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה, מבואות כניסה. שטחים אלו יירשמו ע"ש הבית המשותף ו/או בעלי דירות.</p> <p>4. מילואה שמספרה 22A תשמש לטובת חיבור בין מרתפי החניה של תאי שטח 5+6 בלבד. בתחום זה תותר הקמת מעבר תת קרקעי לכלי רכב ולא יותרו שימושים נוספים פרט לדרך.</p> <p>5. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום.</p> <p>6. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.</p> <p>7. לאחר השלמת רישום החלוקה התלת מימדית ניתן יהיה לרשום את החלקה שמצויה בתת הקרקע (מילואות 21A-24A) כחלק מהבית המשותף.</p> <p>8. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.5 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים וישמרו מרחקים מעצים המוגדרים בתכנית זו לשימור.</p>



		<p>6.3.3 רישום</p> <p>1. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחזרו לה על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה".</p> <p>2. במגרשים בהם מסומנת חזית פעילה תירשם "זיקת הנאה למעבר רגלי" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לבין החזית הפעילה.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>4. המעבר התת קרקעי לכלי הרכב בתא השטח התלת מימדי 22A יירשם השטח בספרי המקרקעין כשטח של דיירי תא שטח 6.</p>	<p>6.3.3</p>
		<p>6.3.4 זכות מעבר</p> <p>סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. במקומות בהם מסומנת זכות מעבר למעבר רגלי תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותירשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>2. מיקום ומידות סופיים לזיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט, יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שרוחבן לא יפחת מ- 3 מ'. מיקומן יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל/ באופן שיבטיח רציפות מפלסית וללא הפרעות ככל הניתן לציבור.</p> <p>3. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך של המדרכה ללא גידור, הפרעות ומחסומים.</p> <p>4. במקרים שמתאפשרת הקמת קולונדה : השטח שתחת הקולונדה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי, בכל עת, ללא מכשולים והפרעות.</p>	<p>6.3.4</p>
		<p>6.4 הוראות אחרות</p>	<p>6.4</p>
		<p>6.4.1 הריסות ופינויים</p> <p>הריסות ופינויים :</p> <p>1. תותר הריסת הקירות והמבנים שסומנו בתשריט בצהוב. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח או היתר בניה (הראשון מבניהם) מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p> <p>4. מקום בו רק חלק ממבנה/גדר סומן להריסה, ההחלטה אם להרוס את המבנה כולו או חלקו תתקבל בשים לב למכלול הנסיבות הרלוונטיות. בכל מקרה יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה/ הריסת יתרת המבנה שאינו מיועד להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם, אלא אם קיים חשש לבטיחות יתרת המבנה או כל סיבה רלוונטית אחרת.</p> <p>5. תותר עקירת העצים שסומנו בתשריט לעקירה.</p> <p>6. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו (התש"ל-1970), רק במידה שלא ניתן להשתמש בפסולת לשימוש חוזר באתר.</p> <p>7. כל המבנים המיועדים להריסה, יהרסו ויפונו על ידי מבקשי היתר הבנייה. הפינוי ייעשה עד להשאת השטח נקי ממטרדים.</p>	<p>6.4.1</p>
		<p>6.4.2 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.4.2</p>



<p align="center">סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p>	
<p>קו גבול תת"ל 140 המופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין, הינו קו בניין מחייב. כל חריגה מקו זה לתחום התת"ל, המסומן בתשריט ובנספח קווי הבניין כתחום "הנחיות מיוחדות ב", מחויבת בתאום עם הגורם המוסמך</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.4.3</p>
<p>הוראות בזמן בנייה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק אחר יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין. 3. לא תותר הקמת שטח התארגנות בייעוד של שטח ציבורי פתוח. 	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p align="center">סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.4.4</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות הבניה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במרכז הרפואי ע"ש סורוקה בבאר-שבע (להלן "המנחת") המעוגן בהוראות תכנית מפורטת מספר 208/102/02/5 ובנספח הבינוי לתכנית זו. 2. הגבלות הבניה לגובה החלות על תאי שטח מספר 5+6+22+30 באזור התחום בגבולות מישור גישה והמראה ומישור מעבר ממנחת המרכז הרפואי ע"ש סורוקה הינו הגובה העליון המותר לבניה כולל עבור מתקני העזר לבניה שיידרשו לצורך הקמת המבנים בתאי שטח אלו. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית (רת"א). 4. תנאי למתן היתרי בניה לגובה המבוקש בתכנית, הינו אישור רת"א לצורך תאום גובה המבנה ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה. 5. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ולמיקומם ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה. 6. שבועיים טרם איכלוס המבנים בתאי שטח מספר 1-2 ו 5-6 יועבר תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי. 7. שבועיים טרם איכלוס המבנים בתאי שטח מספר 1-2 ו 5-6 יועבר תצהיר מהנדס חשמל לרת"א המפרט את תקינותה ופעילותה של מערכת תאורת האזהרה ואת התאמתה לתקני התעופה הבינלאומיים. 8. מבנים שגובהם מעל 90 מ' מעל פני השטח יסומנו בסימון לילה לפי ת"י 5139 ו/או כל תקן אחר שיחליף תקן זה במועד מימוש התוכנית. 9. תנאים לתחילת עבודה : א. המבנים יסומנו בהתאם להנחיות מערכת הבטחון. ב. שבועיים לפני תחילת עבודות תשלח הודעה למערכת הבטחון. 	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----------	----------	--------

<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>ביצוע התוכנית</p>	<p>1</p>
<p>יזם התכנית רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או לבצעה במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ו/או העתקתן ככל הנדרש.</p>	<p>שלביות הביצוע</p>	<p>2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30