

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2014

מתחם קוממיות יסקי

מטה

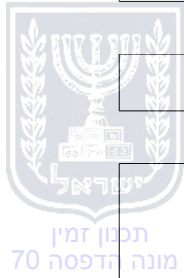
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי במתחם יסקי-קוממיות במרכז העיר קריית גת הכולל היום 114 יח"ד קיימות.

התוכנית ממוקמת במרכז העיר על הצירים הראשיים: שדרות העצמאות, צה"ל וקוממיות.

התוכנית מציעה פיתוח מרכז עירוני, המציע עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים וחזיתות פעילות לאורך השדרות.

בנוסף התכנית מציעה שטחים פתוחים ציבוריים באמצעות יצירת גינות בלב מתחמי המגורים לטובת התושבים.

התכנית משפרת את רשת הרחובות ויוצרת קישוריות טובה להולכי הרגל ורוכבי האופניים. השטחים הפתוחים

הציבוריים מהווים אתגרת לאינטנסיביות העירונית, יוצר רצף ויוצרים חיבור בין מוסדות הציבור הקיימים והחדשים.

התכנית כוללת שטחי ציבור שכונתיים בקומות הקרקע של המגורים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת ומוסדות קהילה וכן עיבוי וניצול מושכל של מגרשי מוסדות הציבור הקיימים עבור מוסדות ציבור נוספים ובי"ס יסודי.

התכנית כוללת 1,564 יח"ד בטיפוסי דירות מגוון ובתמהיל משתנה של בנייה מרקמית המבנה את דפנות הרחובות, בגובה 8-9 קומות, משולבת עם מגדלים בגובה 22-30 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| שם התכנית | שם התכנית | שם התכנית |
| שם התכנית | שם התכנית | שם התכנית |

|             |           |
|-------------|-----------|
| מספר התכנית | תמל/ 2014 |
|-------------|-----------|

|            |             |
|------------|-------------|
| שטח התכנית | 98.540 דונם |
|------------|-------------|

|              |            |                    |
|--------------|------------|--------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מועדפת לדיור |
|--------------|------------|--------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קרית גת  
 קואורדינאטה X 177809  
 קואורדינאטה Y 612923

**1.5.2 תיאור מקום**

על מפגש רחובות צה"ל, העצמאות ורחוב קוממיות.  
 גובל מצפון ברחוב הלוטם

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

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה יסקי קוממיות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן                                                                  | מספרי חלקות בחלקן         |
|----------|---------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1901     | מוסדר   | חלק           | 85, 190-192                                                                          | 67, 87, 187               |
| 1902     | מוסדר   | חלק           | 108-110, 142, 145, 152, 164                                                          | 79                        |
| 1911     | מוסדר   | חלק           | 18, 21-23, 49-52, 114-117, 124, 134, 142-143, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 169 | 32, 42, 54, 145, 147, 168 |
| 2436     | מוסדר   | חלק           |                                                                                      | 63                        |

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

הערה לטבלה:

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות (ובכלל זה 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

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך      | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                     | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|-----------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                   |             | טלי יער-קוסט    |                   |                                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | טלי יער-קוסט    |                   | תשריט מצב מוצע                  | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 08/06/2022  | טלי יער-קוסט    | 21: 33 11/06/2022 |                                 | לא                  |
| בינוי                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 21/09/2022  | טלי יער-קוסט    | 23: 49 21/09/2022 | נספח 1 - בינוי                  | לא                  |
| סביבה ונוף           | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 09/06/2022  | נמרוד אמדו      | 09: 13 13/09/2022 | נספח 2 - נוף                    | לא                  |
| תנועה                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 21/09/2022  | כנרת דביר       | 23: 51 21/09/2022 | נספח 3 - תנועה                  | לא                  |
| מים                  | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 14/09/2022  | יאיר קורנברג    | 16: 31 14/09/2022 | נספח 4 - מים                    | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 14/09/2022  | יאיר קורנברג    | 16: 32 14/09/2022 | נספח 5 - תכנית ניקוז            | לא                  |
| ביוב                 | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 14/09/2022  | יאיר קורנברג    | 16: 30 14/09/2022 | נספח 6 - ביוב                   | לא                  |
| איכות הסביבה         | מנחה  |          |                   | 03/05/2022  | רחלי לוי ספיר   | 15: 39 03/05/2022 | נספח 7 - מסמך סביבתי            | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | רקע   |          | 2                 | 28/04/2022  | זאב ברקאי       | 15: 38 28/04/2022 | נספח 8 - פרוגרמה לשטחי ציבור    | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה  |          | 13                | 17/02/2021  | יעל ברנד        | 10: 30 30/06/2021 | נספח 9 - דוח סקר עצים           | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה  | מחייב |          | 73                | 22/09/2022  | יוני צ'רניאבסקי | 10: 53 22/09/2022 | נספח 10 - נספח הקצאה ואיזון     | לא                  |
| נספח חברתי           | מנחה  |          | 33                | 24/02/2021  | כליל גרוס       | 15: 35 15/11/2021 | נספח 11 - תסקיר חברתי           | לא                  |
| מים                  | מנחה  |          | 9                 | 14/09/2022  | יאיר קורנברג    | 16: 30 14/09/2022 | נספח 12 - פרשה טכנית למים וביוב | לא                  |
| ניקוז                | מנחה  |          | 20                | 14/09/2022  | יאיר קורנברג    | 16: 29 14/09/2022 | נספח 13 - ניקוז - פרשה טכנית    | לא                  |
| קביעת מגרש תלת מימדי | מחייב | 1: 500   |                   | 21/09/2022  | טלי יער-קוסט    | 23: 50 21/09/2022 | נספח 14 - קביעת מגרש תלת מימדי  | 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, עיריית קריית גת         |            | עיריית קריית גת   | קרית גת | הקוממיות | 10  | 08-6874500 |            |       |
|             | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל |            | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו      | 216 | 02-5318888 | 02-5318878 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג               | שם                                   | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------------|--------------------------------------|------------|-------------------|---------|----------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית       | רשות מקומית, עיריית קריית גת         |            | עיריית קריית גת   | קרית גת | הקוממיות | 10  | 08-6874500 |            |       |
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל |            | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו      | 216 | 02-5318888 | 02-5318878 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                | תיאור | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל               |
|--------------------|-------|-----------------|------------|-------------------|---------|----------|-----|------------|-----|---------------------|
| בבעלות מדינה       |       |                 |            | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | יפו      | 216 | 02-5318888 |     | amaliaa@land.gov.il |
| בבעלות רשות מקומית |       | עיריית קריית גת |            | עיריית קריית גת   | קרית גת | הקוממיות | 10  | 08-6874500 |     |                     |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע פרטיים לפי טבלאות איזון

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר  | סוג         | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד                                 | ישוב        | רחוב          | בית  | טלפון       | פקס         | דוא"ל                   |
|--------------|-------------|-----------------|------------|------------------------------------------|-------------|---------------|------|-------------|-------------|-------------------------|
| אדריכלית     | עורך ראשי   | טלי יער-קוסט    | 39352      | יער אדריכלים ומתכנני ערים                | תל אביב-יפו | בן שטח שמעון  | 9    | 03-5187766  | 03-5187888  | tal@yaar.net            |
| אדריכל נוף   | יועץ נופי   | נמרוד אמדו      | 110782     | נמרוד אמדו אדריכלות נוף                  | הבונים      | (1)           |      | 077-2018275 | 077-2018274 | office@amado-la.co.il   |
| אגרונום      | סוקר עצים   | יעל ברנד        |            | יעל ברנד                                 | מזכרת בתיה  | שד רפאל סויסה | 25 א | 052-8715933 |             | yaelbrand1@gmail.com    |
| יועץ פרוגרמה | יועץ        | זאב ברקאי       |            |                                          | ירושלים     | ארלוזורוב (2) | 10   | 02-5903443  | 02-5672021  | zevbar@012.net.il       |
| יועץ חברה    | יועץ        | כליל גרוס       |            | מודוס                                    | טירת כרמל   | אתגר          | 2    | 04-8122080  |             | clil@modus.org.il       |
| מהנדס תנועה  | יועץ תחבורה | כנרת דביר       | 54214      | ר.ע.מ הנדסה בע"מ                         | אור יהודה   | המלאכה        | 1    | 03-6344411  | 03-6341313  | kinneret@rameng.net     |
| מהנדס חשמל   | יועץ        | אמיר טיקטין     | 052784     | טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ            | רחובות      | ברגמן         | 2    | 08-9310500  | 08-9463905  | amir@tiktin.com         |
| יועץ סביבתי  | יועץ סביבתי | רחלי לוי ספיר   |            | אתוס-אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ          | פתח תקוה    | אלכסנדר ינאי  | 3    | 03-7503636  | 03-7503660  | barak@ethos-group.co.il |
| שמאי מקרקעין | יועץ כלכלי  | יוני צ'רניאבסקי |            |                                          | תל אביב-יפו | סוטין         | 19   | 03-6954097  | 03-6954097  | yonicher@gmail.com      |
| יועץ תשתיות  | יועץ תשתיות | יאיר קורנברג    | 35422      | סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ | פתח תקוה    | אימבר         | 14   | 03-9239003  | 03-9239004  | yair@sbk-eng.co.il      |
| מודד         | מודד        | שגיא שרייבר     | 1070       | חץ הצפון-מיפוי והנדסה בע"מ               | טירת כרמל   | הסדנא         | 3    | 04-8580355  | 04-8580377  | sagi@hetz-hazafon.co.il |

(1) כתובת : מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל הבונים.

(2) כתובת : דירה 23.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בנין מרקמי  | בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| דיורית      | חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר.<br>1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי<br>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור לרבות ממ"ד, חניה וכו'.<br>3. הדיורית אינה ניתנה לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. |
| דירות קטנות | יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד במידה ומתוכנן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| מבן         | מספר תאי שטח ביעוד מגורים בעלי זיקה תכנונית עבור כניסות לחניה עילית ותת קרקעית, כמסומן בנספח הבינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| מתחם        | בלוק עירוני - מספר תאי שטח למגורים ולשטחי ציבור מוקפים ברחובות ו/או שבילים. בתוכנית 4 מתחמים כמפורט בנספח הבינוי (3 ביסקי, 1 בקוממיות).                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**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 הכוללת פינוי והריסה של 114 יח"ד והקמתן של 1,564 יח"ד חדשות תוך שידרוג המרחב הציבורי, תוספת שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים ושטחי מסחר ותעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעודי הקרקע מייעוד מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים לייעודים: מגורים, מבני ציבור ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פתוח ציבורי ודרך מוצעת.
2. חלוקה למגרשי מגורים וקביעת יעוד למגורים, מבני ציבור ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פתוח ציבורי ודרכים.
3. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש.
4. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח נופי ותשתיות.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
8. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

10. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות העתקת עצים ונטיעות חדשות.

11. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.



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

| יעוד                               | תאי שטח                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| מגורים ג'                          | 103, 106, 108, 203, 210, 213, 215          |
| מגורים ד'                          | 104, 105, 107, 204, 207, 214               |
| מבנים ומוסדות ציבור                | 401 - 403                                  |
| שטח ציבורי פתוח                    | 601, 603, 606, 609, 612, 6061, 6063 - 6066 |
| ככר עירונית                        | 801 - 804                                  |
| דרך מאושרת                         | 701, 703, 704, 706 - 711                   |
| דרך מוצעת                          | 702, 705                                   |
| דרך ו/או טיפול נופי                | 712                                        |
| מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                        |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 201                                        |

| סימון בתשריט        | יעוד                               | תאי שטח כפופים                    |
|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת                         | 701, 711                          |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת                          | 702                               |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור                | 402                               |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ג'                          | 106, 210                          |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח ציבורי פתוח                    | 612                               |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מאושרת                         | 701, 703, 709, 711                |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מוצעת                          | 702                               |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מבנים ומוסדות ציבור                | 401, 402                          |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ג'                          | 103, 106, 203, 210, 211, 213, 215 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ד'                          | 104, 105, 107, 214                |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                               |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 201                               |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטח ציבורי פתוח                    | 603, 606, 611                     |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת                         | 701, 707, 711                     |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת                          | 705                               |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור                | 401 - 403                         |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                               |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח                    | 603, 605, 606                     |
| גבול מגבלות בניה    | דרך מאושרת                         | 701, 707, 711                     |
| גבול מגבלות בניה    | דרך מוצעת                          | 705                               |
| גבול מגבלות בניה    | ככר עירונית                        | 802                               |
| גבול מגבלות בניה    | מגורים ג'                          | 106, 108                          |
| גבול מגבלות בניה    | מגורים ד'                          | 105, 107                          |
| גבול מגבלות בניה    | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                               |
| גבול מגבלות בניה    | שטח ציבורי פתוח                    | 606, 6064 - 6066                  |

| סימון בתשריט           | יעוד                               | תאי שטח כפופים                          |
|------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| גבול מתחם תלת מימדי    | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                     |
| גבול מתחם תלת מימדי    | שטח ציבורי פתוח                    | 6066 - 6063 , 6061                      |
| דרך / מסילה לביטול     | דרך מאושרת                         | 711 , 709 , 708 , 706                   |
| דרך / מסילה לביטול     | ככר עירונית                        | 804 , 803 , 801                         |
| דרך / מסילה לביטול     | מבנים ומוסדות ציבור                | 401                                     |
| דרך / מסילה לביטול     | מגורים ג'                          | 103                                     |
| דרך / מסילה לביטול     | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                     |
| דרך / מסילה לביטול     | שטח ציבורי פתוח                    | 6063 , 6061 , 612 , 610 , 609 , 606     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | דרך מאושרת                         | 704                                     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מבנים ומוסדות ציבור                | 401                                     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ג'                          | 211 , 206                               |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 201                                     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | שטח ציבורי פתוח                    | 605                                     |
| חורשה לשימור           | מבנים ומוסדות ציבור                | 401                                     |
| חזית מסחרית            | מגורים ג'                          | 206 , 203                               |
| חזית מסחרית            | מגורים ד'                          | 207 , 204                               |
| חזית מסחרית            | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                     |
| חזית מסחרית            | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 201                                     |
| מבנה להריסה            | דרך מאושרת                         | 708                                     |
| מבנה להריסה            | דרך מוצעת                          | 702                                     |
| מבנה להריסה            | ככר עירונית                        | 804 , 802                               |
| מבנה להריסה            | מבנים ומוסדות ציבור                | 403                                     |
| מבנה להריסה            | מגורים ג'                          | 213 , 211 , 206 , 108 , 106 , 103       |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'                          | 107 , 105 , 104                         |
| מבנה להריסה            | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                     |
| מבנה להריסה            | שטח ציבורי פתוח                    | 6066 - 6063 , 6061 , 606 , 603          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת                         | 711 , 709 , 707 , 706 , 704 , 701       |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת                          | 702                                     |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | ככר עירונית                        | 804 , 802 , 801                         |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג'                          | 213 - 210 , 206 , 203 , 108 , 106 , 103 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'                          | 215 , 214 , 207 , 204 , 107 , 105 , 104 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים מסחר ותעסוקה                | 101                                     |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 201                                     |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח                    | 6061 , 612 , 609 , 606 - 603 , 601      |
|                        |                                    | 6066 - 6063                             |

## 3.2 טבלת שטחים

## מצב מאושר

| יעוד                | מ"ר       | אחוזים |
|---------------------|-----------|--------|
| דרך מאושרת          | 24,318.66 | 24.71  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 19,444    | 19.76  |
| מגורים              | 47,814    | 48.58  |
| שביל                | 1,414     | 1.44   |
| שטחי ציבור פתוחים   | 5,428.21  | 5.52   |
| סה"כ                | 98,418.87 | 100    |

## מצב מוצע

| יעוד                               | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------------------------------|-----------|--------------|
| דרך ו/או טיפול נופי                | 394.38    | 0.40         |
| דרך מאושרת                         | 22,077.44 | 22.43        |
| דרך מוצעת                          | 1,579.84  | 1.61         |
| ככר עירונית                        | 1,540.39  | 1.57         |
| מבנים ומוסדות ציבור                | 20,696.08 | 21.03        |
| מגורים ג'                          | 21,288.87 | 21.63        |
| מגורים ד'                          | 7,986.33  | 8.11         |
| מגורים מסחר ותעסוקה                | 5,830.37  | 5.92         |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 4,157.16  | 4.22         |
| שטח ציבורי פתוח                    | 12,867.91 | 13.07        |
| סה"כ                               | 98,418.77 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ג'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | 1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.<br>2. שימושי מסחר המשתלבים בסביבת המגורים, אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <b>הוראות בינוי</b><br>1. בנייה מרקמית להגדרתה בסעיף 1.9 ובהתאם להוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפים 6.4, 6.3<br>2. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחי רווחה לדיירים ומחסנים וחזית מסחרית.<br>3. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.<br>4. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).<br>5. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | 1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם<br>2. שימושים ציבוריים לצורכי חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, מועדונים ומבני קהילה<br>3. שימושי מסחר אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <b>אדריכלות</b><br>1. הוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפים 6.4, 6.3<br>2. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחי רווחה לדיירים, חזית מסחרית, שטחי ציבור בהתאם לנדרש.<br>3. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.<br>4. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).<br>5. כניסות לבנייני המגורים יתוכננו מהרחוב ומהשצ"פ.<br>6. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5.<br>7. שימושים ציבוריים:<br>א. שימושים ציבוריים יותר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה.<br>ב. הגישה לשטחי הציבור הבנויים תופרד מהכניסות למגורים. יש לתכנן כניסות מתוך שטחי הציבור הפתוחים בתוך המתחמים, ככל הניתן.<br>ג. חצר הגן תקורה באופן חלקי ע"י תקרת בטון מקשית לצורך הגנה מפני גופים הנופלים מגובה, באישור ותיאום עם מהנדס מבנים, יועץ בטיחות ומשרד הבריאות.<br>ד. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2   | מגורים ד'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | המגורים בשטחי חצרות הגן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.3   | מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימושי מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטריד לשימושים גובלים.</p> <p>3. שימושים ציבוריים : גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, משרדי עירייה, מועדוניות יום, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים אשר אינם מהווים מטריד לשימושים גובלים ומשתלבים בסביבת מגורים.</p> <p>4. מעברים להולכי רגל ואופניים בקומת הקרקע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפי 6.1, 6.2, 6.3</p> <p>2. במבנים ביעוד זה מוצעות 3 קומות מסד. בקומות המסד יתאפשרו השימושים הכלולים בסעיף 4.3.1 (3-4). בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן שימושים היוצרים חזית פעילה כלפי הרחוב.</p> <p>3. לא תותר המרת זכויות בין המסחר והתעסוקה למגורים.</p> <p>4. זיקת הנאה - יובטח מעבר הולכי רגל ואופניים ופיתוח מרחב ציבורי רציף תוך הבטחת קישוריות ונגישות בין המדרכה לשצ"פ הפנימי, כולל תאום מעבר מי נגר אל זכות הדרך ברחוב צה"ל, כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 6.16</p> <p>5. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).</p> <p>6. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5.</p> <p>7. שימושים ציבוריים :</p> <p>א. הגישה לשטחי הציבור הבנויים תופרד מהכניסות לשימושים האחרים ותהיה מהחזית לרחוב העצמאות ומהכיכר העירונית.</p> <p>ב. שימושי רווחה יהיו שימושים המשתלבים בסביבת מגורים, באישור מהנדס העיר</p> <p>8. כניסות לבנייני המגורים יתוכננו מהרחוב ומהשצ"פ</p> <p>9. קומות המגורים יבנו בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>10. שטח הגג של קומת המסד העליונה ישמש את הציבור ואת מוסדות הציבור ויתוכנן כך שיובטחו חצרות למוסדות החינוך ומקומות שהייה ציבוריים. לפחות 40% ממקומות השהייה לציבור יהיו מוצללים.</p> <p>11. חניות ציבוריות לאופניים יהיו בקומת הקרקע.</p> |
| 4.4   | מגורים מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.4.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימושי מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטריד לשימושים גובלים.</p> <p>3. מעברים להולכי רגל ואופניים בקומת הקרקע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| מגורים מסחר ותעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.4   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפי 6.1, 6.2, 6.3</p> <p>2. במבנים ביעוד זה מוצעות 3 קומות מסד. בקומות המסד יתאפשרו השימושים הכלולים בסעיף 4.4.1 (2). בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן שימושים היוצרים חזית פעילה כלפי הרחוב.</p> <p>3. לא תותר המרת זכויות בין המסחר והתעסוקה למגורים.</p> <p>4. זיקת הנאה - יובטח מעבר הולכי רגל ואופניים ופיתוח מרחב ציבורי רציף תוך הבטחת קישוריות ונגישות בין המדרכה לשצ"פ הפנימי, כולל תאום מעבר מי נגר אל זכות הדרך ברחוב צה"ל, כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 6.16</p> <p>5. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).</p> <p>6. חניות ציבוריות לאופניים יהיו בקומת הקרקע.</p> <p>7. כניסות לבנייני המגורים יתוכננו מהרחוב ומהשצ"פ</p> <p>8. קומות המגורים יבנו בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>9. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5.</p> <p>10. שטח הגג של קומת המסד העליונה ישמש את הציבור ואת מוסדות הציבור ויתוכנן כך שיובטחו חצרות למוסדות החינוך ומקומות שהייה ציבוריים. לפחות 40% ממקומות שהייה לציבור יהיו מוצללים.</p> | א     |
| מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4.5   |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתאי השטח 402, 403 השימוש הראשי הינו מבנים לצרכי חינוך, רווחה ומשרדי עירייה והשימוש המשני שימושי תרבות ומתקני ספורט, חברה ודת.</p> <p>2. ביתר המגרשים ביעוד זה יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לשירותי חירום ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מסחר נלווה.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4.5.1 |
| <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.5.2 |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. יותרו שימושי מסחר נלווים בהיקף של 15% מזכויות הבניה המותרות במגרש. מימוש זכויות למסחר יעשה באופן שאינו מסכל את מימוש מלוא הזכויות למבנה הציבור. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים המתקיימים בו או למגרשים הגובלים.</p> <p>3. המרווח הקדמי בין חזית הבניין לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | א     |
| שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.6   |
| <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4.6.1 |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>4.6</b>   |
| 1. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.<br>2. מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע בלבד.<br>3. מתקנים לניהול מי נגר.<br>4. מעבר לרכב תחזוקה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>4.6.2</b> |
| <b>א</b><br><b>סביבה ונוף</b><br>1. השצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.<br>2. יש להבטיח כי מחצית משטחו יוצל ע"י חופת עצים.<br>3. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינות תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים.<br>4. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, לפחות 50% משטח המתקנים יוצל.<br>5. אזורי חיץ- בין אזורי הפעילות לבין אזור המגורים תשולב רצועת גינון ברוחב שלא יפחת מ 1 מ'.<br>6. ניקוז - תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.<br>7. סימון מגרש תלת מימד :<br>א. בתאי שטח 6061,6063,6064,6065,6066 המיועדים לשצ"פ, יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לחניון פרטי.<br>ב. תאי שטח 6061,6063,6064,6065,6066 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים.<br>ג. המגרשים התלת מימדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.<br>ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 20% מהנפח אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.<br>ה. על תאי שטח 6061,6063,6064,6065,6066 תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.<br>8. בחלק השצ"פ שבין תאי שטח 106-108, 104-107 יתאפשר מעבר ציבורי תת קרקעי לרכב לצורך ייעול החניונים. רוחב המעבר לא יעלה על 7 מ'. |              |
| <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>4.7</b>   |
| <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4.7.1</b> |
| 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.<br>2. מתקני מיחזור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>4.7.2</b> |
| <b>דרכים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>א</b>     |
| מדרכות ושבילי אופניים ילוו בנטיעת עצי צל.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
| <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>4.8</b>   |
| <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4.8.1</b> |
| 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.<br>2. מתקני מיחזור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |
| <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>4.8.2</b> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.8</b>    | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                      |
| א             | <b>דרכים</b><br>מדרכות ושבילי אופניים ילוו בנטיעת עצי צל.                                                                                                                                                                             |
| <b>4.9</b>    | <b>ככר עירונית</b>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.9.1</b>  | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                        |
|               | 1. גינון ונטיעות<br>2. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, ספסלי ישיבה והצללה.                                                                                                                                                          |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| א             | <b>הוראות פיתוח</b><br>1. יפותחו מעברי הולכי רגל ואופניים נגישים ומוצלים.<br>2. ינטעו עצים נותני צל וגינון<br>3. יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. |
| <b>4.10</b>   | <b>דרך ו/או טיפול נופי</b>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                        |
|               | 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.<br>2. מתקני מיחזור.<br>3. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.<br>4. מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע בלבד                                                              |
| <b>4.10.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| א             | <b>הוראות פיתוח</b><br>תא שטח זה ישמש כשטח ציבורי פתוח או דרך לפי הצורך                                                                                                                                                               |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד                       | שימוש                  | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                       |       | מספר יח"ד | מספר קומות           |                       | קו בנין<br>(מטר) |             |       |       |
|----------------------------|------------------------|---------|--------------------|--------------------|-----------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------------|------------------|-------------|-------|-------|
|                            |                        |         |                    | מעל הכניסה הקובעת  | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |           | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת לכניסה<br>הקובעת | ציד-י ימני       | ציד-י-שמאלי | אחורי | קדמי  |
|                            |                        |         |                    |                    | עיקרי                 | שרות  |           |                      |                       |                  |             |       |       |
| מבנים<br>ומוסדות ציבור     |                        | 401     | 2657               | 900                | 600                   | 2126  |           | 4                    | 1                     | (1)              | (1)         | (1)   | (1)   |
| מבנים<br>ומוסדות ציבור     |                        | 402     | 13890              | 20028              | 6676                  | 11110 |           | 4                    | 1                     | (1)              | (1)         | (1)   | (1)   |
| מבנים<br>ומוסדות ציבור     |                        | 403     | 4173               | 2520               | 1680                  | 3338  |           | 4                    | 1                     | (1)              | (1)         | (1)   | (1)   |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 103     | 1787               | 2418               | 1040                  | 4289  | 26        | 8                    | 3                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 106     | 1820               | 2418               | 1040                  | 4368  | 26        | 8                    | 3                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 108     | 2029               | 3122               | 1400                  | 6572  | 34        | 8                    | 3                     | (1)              | (1)         | (1)   | (1)   |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 203     | 2538               | 4836               | 2080                  | 6091  | 52        | 9                    | 3                     | 4                | 4           | 4     | 0     |
| מגורים ג'                  | מסחר                   | 203     |                    | 800                | 160                   |       |           | 1                    |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 206     | 2785               | 4278               | 1840                  | 6684  | 46        | 9                    | 3                     | 4                | 4           | 4     | 0     |
| מגורים ג'                  | מסחר                   | 206     |                    | 600                | 120                   |       |           | 1                    |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ג'<br>ומוסדות ציבור | מבנים<br>ומוסדות ציבור | 210     |                    | 258                | 172                   |       |           |                      |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 210     | 2600               | 5968               | 2560                  | 6240  | 64        | 9                    | 3                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 211     | 2188               | 4913               | 2120                  | 7002  | 65        | 9                    | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 212     | 1745               | 3627               | 1560                  | 5581  | 39        | 9                    | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 213     | 2328               | 5859               | 2520                  | 7445  | 63        | 9                    | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ג'                  | מגורים                 | 215     | 1493               | 2790               | 1200                  | 4773  | 30        | 9                    | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ד'                  | מבנים<br>ומוסדות ציבור | 104     |                    | 267                | 178                   |       |           |                      |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ד'                  | מגורים                 | 104     | 1272               | 9300               | 4000                  | 3053  | 100       | 22                   | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ד'                  | מבנים<br>ומוסדות ציבור | 105     |                    | 297                | 198                   |       |           |                      |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ד'                  | מגורים                 | 105     | 1496               | 9898               | 4000                  | 3590  | 106       | 22                   | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ד'                  | מגורים                 | 107     | 1455               | 9300               | 4000                  | 2844  | 100       | 22                   | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ד'                  | מגורים                 | 204     | 1268               | 8835               | 3800                  | 3043  | 95        | 22                   | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים ד'                  | מסחר                   | 204     |                    | 200                | 40                    |       |           | 1                    |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ד'                  | מגורים                 | 207     | 1487               | 10695              | 4600                  | 3566  | 115       | 25                   | 4                     | 4                | 4           | 4     | 0     |
| מגורים ד'                  | מסחר                   | 207     |                    | 200                | 40                    |       |           | 1                    |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ד'<br>ומוסדות ציבור | מבנים<br>ומוסדות ציבור | 214     |                    | 267                | 178                   |       |           |                      |                       |                  |             |       |       |
| מגורים ד'                  | מגורים                 | 214     | 1019               | 8835               | 3800                  | 2444  | 95        | 22                   | 3                     | 4                | 4           | 4     | 4     |
| מגורים מסחר<br>ותעסוקה     | מגורים                 | 101     | 5844               | 24180              | 10400                 | 14026 | 260       | 30                   | 4                     | 4                | 4           | 4     | 4 (2) |

| יעוד                               | שימוש               | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |                    | מספר יח"ד | מספר קומות        |                    | קו בנין (מטר) |             |       |       |
|------------------------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|--------------------|-----------|-------------------|--------------------|---------------|-------------|-------|-------|
|                                    |                     |         |                 | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |           | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני    | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי  |
|                                    |                     |         |                 |                   |                    |           |                   |                    |               |             |       |       |
| מגורים מסחר ותעסוקה                | מסחר ותעסוקה        | 101     |                 | 4800 (3)          | 3190               |           |                   | 3                  |               |             |       | 0     |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 201     |                 | 1119 (4)          | 746                |           |                   | 1                  |               |             |       |       |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים              | 201     | 4160            | 23064             | 9920               | 10961     | 248               | 30                 | 4             | 4           | 4     | 4 (2) |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר ותעסוקה        | 201     |                 | 2050 (3)          | 700                |           |                   | 3                  |               |             |       | 0     |
| מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מתקנים הנדסיים      | 201     |                 | 150 (5)           | 30 (5)             |           |                   |                    |               |             |       |       |
| שטח ציבורי פתוח                    | חניון               | 6061    | 298             |                   |                    | 1192      |                   |                    | 4             | 0           | 0     | 0     |
| שטח ציבורי פתוח                    | חניון               | 6063    | 217             |                   |                    | 651       |                   |                    | 3             | 0           | 0     | 0     |
| שטח ציבורי פתוח                    | חניון               | 6064    | 153             |                   |                    | 612       |                   |                    | 4             | 0           | 0     | 0     |
| שטח ציבורי פתוח                    | חניון               | 6065    | 186             |                   |                    | 744       |                   |                    | 4             | 0           | 0     | 0     |
| שטח ציבורי פתוח                    | חניון               | 6066    | 186             |                   |                    | 558       |                   |                    | 3             | 0           | 0     | 0     |

**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:

- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה, זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- על מצללות ביעוד "שטח ציבורי פתוח" ו"כיכר עירונית" לא יחולו מגבלות קווי בניין מייעודי קרקע גובלים.
- ביעודי המגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

- ד. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.12) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ה. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.14) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ו. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליחיד.
- ז. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שלא תהיה הפחתה של יחידות דיור.
- ח. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח הנדרש לפי הנחיה התקפה של משרד החינוך בעת הוצאת היתר הבניה.
- ט. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד.
- י. מתקן לאצירת אשפה פנאומטית מוצע בתא שטח 201 כמפורט בטבלה 5. ככל שחדר אצירת אשפה יוקם בשטח אחר תתאפשר תוספת של 150 מ"ר עיקרי ו 30 מ"ר שירות עבור חדר מרכזי לאצירת אשפה פנאומטית לתא שטח זה.
- יא. הזכויות ביעוד השצ"פ הן עבור תאי שטח 6061A, 6063A, 6064A, 6065A, 6066A (חניון פרטי) כמסומן בנספח התלת ממדי, המצורף לתכנית כנספח מחייב.
- יב. יתאפשר איחוד צמדי המגרשי: 103-104, 107-108.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) נסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי בקומות המגורים. ראו הוראות בפרק 4.
- (3) ב- 3 הקומות הראשונות.
- (4) בקומה 1.
- (5) עבור מתקן לאצירת אשפה פניאומטי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 500:1 לכל שטח התכנית או למתחם כהגדרתו בסעיף 1.9, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  - ב. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
  - ג. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות בהתאם לסעיף 6.4.
  - ד. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז בהתאם להוראות סעיף 6.16 והנחיות לתתי המתחמים/ תאי השטח לרבות בחינת היקף הנגר הנדרש לניהול בכל מתחם, היקף תכנית הבינוי בתת הקרקע, הנמכת גובה מפלס שטחי הקרקע והגיגון למעבר הנגר.
  - ה. אופן העמדת מבני הציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
  - ו. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
  - ז. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
  - ח. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
  - ט. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
  - י. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור בעבור כל השימושים.
  - יא. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  - יב. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
  - יג. פריסת תחנות השנאה.
  - יד. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
  - טו. הצגת פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
2. "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי יעסוק בנושאים הבאים:
  - א. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
  - ב. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
  - ג. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
  - ד. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות והיקף מקסימלי למתקנים ותשתיות מתוך כלל שטח הגג. יושם דגש על הפיכת גג קומת המסד העליונה לגג פעיל המאפשר שהיית ציבור.
  - ה. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- ו. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
- ז. הנחיות למניעת מטרדי רעש ריחות ותפעול בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
- ח. היקף נטיעות מינימלי בחזית /פנים המגרשים.
- ט. במקרה והתוכנית תכלול פתרון אשפה פניאומטי: הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית.

3. תנאי להיתר בנייה לכל מגרש/ מבן יהיה הכנת תכנית קומת קרקע בקני"מ 1:250 הכוללת את פריסת השימושים בתאי השטח ואישורם בוועדה המקומית. התכנית תפרט את שבילי הגישה לשטחי הציבור מתוך השצ"פ המרכזי, פירוט החצרות החניה העילית, קולונדה מלווה למסחר והממשק עם הרחוב.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

5. תנאי למתן להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס העיר למסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים הבאים:

- א. סדר הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים, ביצוע תשתיות.
  - ב. שילוב מבני הציבור בקומות הקרקע של המגורים ושלביות בינוי למגורים ביחס לגמר שטחי הציבור. הריסת מבנה ציבור תתאפשר במידה וניתן פתרון חליפי למשתמשי המבנה.
  - ג. התחברות לתשתיות עירוניות
  - ד. הסדרי תנועה וחניה זמניים וקבועים בהתאם לסדר הריסה בניה המוצע
  - ה. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במעורומי עפר. היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק מעבודות ההריסה והבניה על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
  6. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
  7. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריחה.
  8. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.
  9. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
  10. מטרדי רעש
  - א. במבנים הכוללים שימושים מעורבים ובמגדלים - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
  11. תחזוקה
- תנאי להיתר בנייה - שילוב הנחיות תחזוקה תכנוניות אשר יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: הנחיות לתכנון מפורט לביצוע תומך תפעול של הבניין והשטחים המשותפים,

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

שילוב אלמנטים של בנייה ירוקה, ניצול הגגות ליצירת אנרגיה, הנחיות לבחירת מערכות וחומרי גמר, באישור מהנדס העיר.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.

13. תנאי להיתר יהיה פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר

14. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור. במקרה ויוחלט על פתרון פניאומטי:

(1) תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.

(2) מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

(3) תכנון הקומות לטובת התקנת פירים ומערכות בקרה לסילוק פניאומטי של פסולת.

15. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסיידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

16. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים במתחם יהיה הכנת מתווה פרוגרמטי, בתיאום מהנדס העיר, אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בנייה למגורים.

17. תנאי להיתר בניה למבנה בגובה 30 קומות ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

## 6.3

## הוראות בינוי

1. מבנים בתאי שטח 101-201 הכוללים קומות מסד וכן מבנים בהם תוקם חזית המסחרית ייבנו בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב בבנייה היוצרת דופן רצופה. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ-70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.
2. במבני המגורים לא יתאפשרו יותר מ-5 יח"ד בקומה.
3. יותרו דירות גן אך לא יופנו דירות גן לחזית הרחוב.
4. הממשק בין חצרות וחזיתות הבניין במפלס קומות המסד הפונות לשטחים הציבוריים יטופלו באופן היוצר מרחב ציבורי בטוח ונעים להולכי רגל.
5. דיוריות:

א. בדירות ששטחן עולה על 130 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר דיורית - כהגדרתה בסעיף 1.9.

ב. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.

6. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס ובתנאי ש-15% משטח המתחם יישאר לא מבונה לחלחול מי נגר ולגינון.

7. השטח הפתוח במגרשי המגורים הגובל בשצ"פ יהיה המשכי ורציף לפיתוח השצ"פ.

8. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד לשימוש ולכניסה לשטחי ציבור מבונים, ולמעבר בזיקות הנאה.

9. נטיעות במגרשי המגורים:

במגרשי מגורים, בחזית הפונה לרחוב, באזורים בהם לא מסומנת חזית מסחרית ולא מוצעת



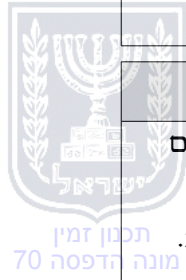
| הוראות בינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.3 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>בניה בקו בניין 0, חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-7 מ"ק לעץ ובעומק שלא פחות מ- 1.2 מ'.</p> <p>10. כל מתקני התשתית ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתיר אותם ככל הניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>11. עבור מבנים הכוללים עירוב שימושים - פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.</p> <p>ב. רעש מיקום אזורים קולטי קהל.</p> <p>ג. מפגעי תאורה.</p> <p>ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.</p> <p>ה. מיקום וקירוי חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים.</p> <p>ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים.</p> <p>12. תוקם חברת ניהול.</p> <p>13. תתאפשר הקמת משרד מכירות כשימוש זמני בכל יעודי הקרקע בתוכנית.</p> <p>14. מפלס הכניסה לא יעלה מעל 60 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הסמוך.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| הוראות פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.4 |
| <p>1. קירות בנויים, גדרות וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים.</p> <p>2. קירות פיתוח הפונים לרחוב צה"ל והעצמאות לא יעלו מעל גובה 60 ס"מ.</p> <p>3. גובה קירות תמך כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1 מ'. באישור מהנדס העיר בלבד - עבור דירות גן יותרו גדרות עד גובה 1.40, מעל גובה זו תותר גדר חיה.</p> <p>4. רוחב מדרכות לא יפחת מ-3 מטר ברוטו.</p> <p>5. חזית לשצי"פ של חניה עילית בתחום המגרש תלווה ברצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-1 מ'. עומק מצע הגידול לא יפחת מ- 1.20 מ'.</p> <p>6. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>7. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים :</p> <p>א. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי נטו של 80 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים.</p> <p>ב. לא תותר נטיעת עצים במכלים מוגבהים. במידה ויהיה קושי הנדסי למימוש תותר נטיעת עצים בוגרים באדניות שגובהן לא עולה על 50 ס"מ ממפלס הפיתוח.</p> <p>ג. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח אוורור שורשים, אמצעים להשקיה, ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> |     |



| מסחר<br>סימון בתשריט : חזית מסחרית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.5 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א. הוראות לבניית חזית מסחרית :</p> <p>1. בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים ב-50% מאורכה חזית מסחרית.</p> <p>2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>3. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ'. לא תותר כניסה נפרדת מכל סוג לקומת הגלריה</p> <p>4. 80% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה (לא אטומה).</p> <p>5. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>7. במקומות בהם תוקם חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת קולונדה לאורך כל חזית המבנה. הקולונדה תוקם בהתאם לחתכים בנספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות :</p> <p>א. גובה הקולונדה במבנה יהיה אחיד ולא יפחת מ-5 מטר נטו מפני המדרכה הסמוכה.</p> <p>ב. הקולונדה תיבנה בקו בניין 0. הקומה המסחרית תיבנה בנסיגה של 4 מ' מקו המגרש.</p> <p>ג. רוחב המעבר המינימלי נטו תחת הקולונדה יהיה 4.0 מטר ומידתו תימדד מקו המגרש.</p> <p>ד. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ללא הפרדות ביניהן ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה). ראו הערות סעיף 6.10.</p> <p>ה. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר (ראו הוראות נוספות בסעיף 6.10).</p>                                   |     |
| חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.6 |
| <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חניה עילית - ככל הניתן יש להימנע מחניה עילית. תותר חנייה עילית רק לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה כי הדבר הכרחי. במקרה כאמור, תותר חניה עילית בהיקף שלא יעלה על 10% מההיקף החניות הנדרש בכל מבנה.</p> <p>3. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל מבנה.</p> <p>4. חניה עילית תתוכנן כ"חניית מטע": עץ לכל 3 חניות, לכל הפחות. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-7 מ"ק לעץ ובעומק שלא פחות מ-1 מ'.</p> <p>5. חניה לפריקה וטעינה עבור ייעודים משולבים תהיה בתחום המגרשים. עבור החזיתות המסחריות ברחוב העצמאות תתאפשר פריקה וטעינה מהרחובות החוצים את רחוב העצמאות בלבד.</p> <p>6. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, זאת בתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (6.16) ונטיעות (6.3) להלן.</p> <p>7. בחניה תת"ק יש לבצע הכנות לטעינת רכב חשמלי בהיקף של עד 100%.</p> <p>8. בכל קומת חניון תת קרקעי תותקן מערכת גלאים לניטור פחמן חד-חמצני (CO) אשר יתריעו על חריגה מהריכוז המותר כפי שיקבע הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>9. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>10. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים ובלבד שלא יופנו לעבר מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי</p> |     |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>חניה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p>משחק ופעילות הציבור.<br/>11. במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" חניית אופניים תתוכנן בתחומי המגרש.<br/>12. תתאפשר זכות מעבר בתת הקרקע בין החניונים התת קרקעיים בתאי השטח : 103-104, 105-106, 107-108.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |
| <p><b>סטיה ניכרת</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p>1. חריגה מכמות יח"ד המותרת בתוכנית תהווה סטייה ניכרת.<br/>2. חריגה מגובה הבינוי המותר במסגרת "בניין מרקמי" כהגדרתו בסעיף 1.9 תהווה סטייה ניכרת.<br/>3. סגירת מרפסות או המרת השטח המיועד למרפסות לשימוש אחר יהוו סטייה ניכרת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.<br/>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.<br/>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.<br/>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>                                            |                    |
| <p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>1. ביעודים "מגורים ד", "מגורים", תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום כאמור, תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור<br/>2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, שאינם בתחום האיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.<br/>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> |                    |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד (פרט ל-4 מ' תחת הקולונדה לאורך החזיתות המסחריות לאורך רחוב צה"ל והעצמאות). מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:<br/>א. רוחב זיקת ההנאה למעבר בין מגרשים לא תקטן מ 8 מ'. במידה ומקורה -קירוי בהמשך לקולונדה ובגובה שלא יפחת מ-6 מ'.<br/>ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.<br/>2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.<br/>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע תירשם "זיקת הנאה" בספרי</p>                 |                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.<br/>4. תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפות הכניסה לחניות המשותפות למס' תאי שטח ובשטחי המיסעות בתת הקרקע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט.<br/>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>6.11</b></p> |
| <p><b>חשמל</b></p> <p>תחנות השנאה:<br/>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:<br/>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ד', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במשולב במבנה ובתת הקרקע ככל הניתן.<br/>2. בשטחים ציבוריים פתוחים, בתת הקרקע ככל הניתן.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p><b>הריסות ופינויים</b><br/><b>סימון בתשריט: מבנה להריסה</b></p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה ובהתאם לסעיף 6.2.5<br/>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.<br/>3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".</p>                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>6.13</b></p> |
| <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.<br/>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיים.<br/>3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.<br/>4. מים וביוב:<br/>א. תשתיות מים וביוב המשרתות מגרש אחד לא יעברו דרך מגרש אחר (שכן), אלא באישור מהנדס העיר והתאגיד.<br/>ב. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.<br/>5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> | <p><b>6.14</b></p> |

## 6.14

## תשתיות

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

(1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

(2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

(3) בתחום מגרשי היעודים הבאים : מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ; תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב.לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור , אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג.על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד.עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות".

6.פינוי אשפה :

א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.

ב. חדר אצירת אשפה מתוכנן בתא שטח 201 אך ניתן לנייד זכויותיו במידת הצורך כמפורט בטבלה 5 .

ג. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.

ד. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים, שב"צים וכד') והן במגרשי הבניה.

ה.יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.

ו. חדר אצירת אשפה מרכזי

1.חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יוקם בתא שטח הראשון שייבנה, בהתאם לזכויות בטבלה 5 ולנספח הבינוי. ניתן להקימו במגרש בינוי חלופי בהתאם להוראות טבלה 5. יתאפשר חדר אצירת אשפה אחד בתוכנית.

2.תתאפשר חריגה מקו הבניין עד קו בניין 0 לצורך הקמתו.

3. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אויר וריח ובכפוף לחוו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

## 6.15

## הוראות בזמן בניה

1.יותר שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור היחידה הסביבתית ורישיון עסק כדין.

2.שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, באישור מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

3. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

| הוראות בזמן בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.15 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p> <p>4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>6. שלב פיתוח והקמה:</p> <p>תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:</p> <p>א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגניס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p> <p>ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישתדלו ששטח התכנית בלבד.</p> <p>ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.</p> <p>ד. נספח הביצוע כאמור, יכלול הוראות מפורטות לעניין טיפול והסדרת של עודפי העפר בכפוף למסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" ויופיעו בו לכל הפחות ההנחיות שלהלן:</p> <p>(1) עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>(2) עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפנו לאתר מורשה כדין.</p> <p>(3) תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>(4) אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערימה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>(5) שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ה. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.</p> <p>ו. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).</p> <p>ז. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p> <p>ח. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.</p> |      |
| ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.16 |
| <p>1. ניהול נגר בתחום התוכנית יתוכנן בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי.</p> <p>2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להעשרה של מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום.</p> <p>3. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים</p> <p>4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים, השב"צ והשב"צ והשב"צ יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |



| 6.16 | ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.</p> <p>ג. בתוכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>5. ספיקה יוצאת מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>6. בשטחים המיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>8. ביצוע מרחבים לאיגום בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות הבינוי והפיתוח.</p> |

| 6.17 | סביבה ונוף                                                                                                                                     |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>זיהום אור</p> <p>במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p> |



| 6.18 | מגבלות בניה לגובה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>1. גובה הבינוי המירבי בתאי שטח 105, 106, 107, 108 וכן חלקו של תא שטח 101 (בהתאם לקו מגבלות הגובה המסומן בתשריט) מוגבל לגובה 213 מטר מעפ"י. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר ביטחון בותמ"ל.</p> <p>2. ביתר תאי השטח גובה מנופים/עגורנים מוגבל ל 300 + מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי לאישור תחילת עבודות להקמת מנופים ועגורנים לגובה העולה על 100 + מטר מעפ"י בתחום התכנית - תיאום מול נציג רשות התעופה האזרחית ונציג משרד הביטחון בותמ"ל לעניין גובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 513.</p> <p>4. מבנים מעל 90 מטר מעפ"י יסומנו בסימון לילה בהתאם לת"י 5139.</p> |



| 7.  | ביצוע התכנית                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע                                                                                                                                                          |
| 7.2 | מימוש התכנית                                                                                                                                                        |
|     | <p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות רחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים לסוגיו הנדרשים לפי העניין.</p> |