

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2010

התחדשות עירונית - מתחם שבטי ישראל

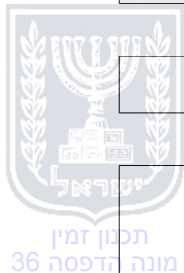
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשע"ד - 2014
משרד האוצר הוועדה

למתחמים מועדפים לדיור :

02/10/2019

לאשר את התוכנית

מזכירות הועדה

27/11/2019

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה התחדשות עירונית לשכונת שבטי ישראל תוך שימת דגש לחיבור לעיר הותיקה. השכונה מציעה תמהיל מגוון של בנייני מגורים, חזיתות מסחריות ברחוב שבטי ישראל, שטחים ירוקים לרווחת התושבים ומוסדות ציבור.

- התכנית ממוקמת ברובע בני ישראל בחלקה הצפוני של העיר, בתחום שבין כביש מס' 35 מצפון, רח' שבטי ישראל מדרום, שד' לביש ממערב ורחוב מבוא חרמון במזרח ומשתרעת על כ 180 דונם.

- שטח התכנית כולל 372 יח"ד להריסה ב 20 מבנים קיימים ו 11 חנויות. בנוסף תכנית 35/101/02/9 מאפשרת בנייה של 499 יח"ד נוספות ב 17 מבנים. בשטח התכנית עובר נחל נעם שבמסגרת תכנית 35/101/02/9 הוסדר כמובל.

- התכנית תואמת תמ"א 35 ונמצאת באזור מרקם עירוני.

-ייעודי הקרקע הראשיים הם אזור מגורים ד', אזור מגורים ומסחר, שטחים למבני ציבור ושצ"פים. סה"כ היקף הבנייה העיקרי המבוקש מעל הקרקע הוא כ 260,000 מ"ר למגורים עבור 2728 יח"ד בצפיפות נטו של 40 יח"ד לדונם. בנוסף כ - 4,500 מ"ר למסחר וכ 50,000 למבני ציבור.



מזכירות תכנון
מדינת ישראל



מזכירות תכנון
מדינת ישראל



מזכירות תכנון
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
התחדשות עירונית - מתחם שבטי ישראל	ומספר התכנית	

מספר התכנית	תמל/ 2010
-------------	-----------

שטח התכנית	180.275 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4
--------------	------------	--------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

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

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	178380
קואורדינאטה Y	614035

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברובע בני ישראל בחלקה הצפוני של העיר, בתחום שבין כביש מס' 35 מצפון, רח' שבטי ישראל מדרום, שד' לכיש ממערב ודרך 9 במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות : קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	משעול אשר	1	
קרית גת	משעול אשר	5	
קרית גת	משעול אשר	3	
קרית גת	משעול יוסף	5	
קרית גת	משעול יוסף	1	
קרית גת	משעול יוסף	3	
קרית גת	נפתלי	18	
קרית גת	נפתלי	22	
קרית גת	נפתלי	8	
קרית גת	נפתלי	4	
קרית גת	נפתלי	21	
קרית גת	נפתלי	1	
קרית גת	נפתלי	12	
קרית גת	נפתלי	16	
קרית גת	נפתלי	10	
קרית גת	נפתלי	5	
קרית גת	נפתלי	14	
קרית גת	נפתלי	2	
קרית גת	נפתלי	3	
קרית גת	נפתלי	6	
קרית גת	נפתלי	20	
קרית גת	שבטי ישראל	28	
קרית גת	שבטי ישראל	20	
קרית גת	שבטי ישראל	32	
קרית גת	שבטי ישראל	16	
קרית גת	שבטי ישראל	14	
קרית גת	שבטי ישראל	18	
קרית גת	שבטי ישראל	30	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	שבטי ישראל	24	
קרית גת	שבטי ישראל	22	
קרית גת	שבטי ישראל	26	
קרית גת	שבטי ישראל	12	
קרית גת	שבטי ישראל	34	

רובע בני ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1563	מוסדר	חלק		101, 108
1830	מוסדר	חלק	202	
1832	מוסדר	חלק		248, 251
1914	מוסדר	חלק	2-19, 22-24, 29-30, 34-35, 37-39, 43, 45, 53-72, 74-92, 94-95, 98	31, 99
2295	מוסדר	חלק		77
2867	מוסדר	חלק		5, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישיבים

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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				יואב דוד השמשוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		03/04/2019	יואב דוד השמשוני	17: 30 04/04/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	10/11/2019	יואב דוד השמשוני	15: 28 10/11/2019	נספח תכנית בינוי	לא
בינוי	מנחה	1: 500		06/10/2019	יואב דוד השמשוני	16: 55 07/10/2019	נספח חתכי בינוי	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1250		10/10/2019	יואב דוד השמשוני	17: 12 10/10/2019	נספח שלביות	לא
תנאים למתן היתרי בניה	מחייב		1	22/05/2019	יואב דוד השמשוני	11: 02 22/05/2019	שלביות מתן היתרי בניה	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	05/03/2019	יואב דוד השמשוני	10: 43 05/03/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 1250		06/10/2019	אורן צמיר	16: 50 07/10/2019	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	10/10/2019	אורן צמיר	17: 13 10/10/2019	נספח תחבורה ציבורית	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		51	07/01/2019	אורן צמיר	17: 36 10/02/2019	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1000	1	10/10/2019	יורם מילר	17: 14 10/10/2019		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 100		06/02/2018	יורם מילר	16: 13 04/03/2019	תכנית פיתוח שטח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	10/10/2019	יורם מילר	17: 15 10/10/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	24/02/2019	יורם מילר	15: 50 02/03/2019	טבלת שמירה על עצים בוגרים	לא
איכות הסביבה	מנחה		94	31/03/2019	לחן סביון	10: 41 19/05/2019	מסמך סביבתי	לא
נספח חברתי	רקע		52	04/03/2019	רון חרותי	22: 30 05/03/2019	נספח חברתי	לא
ניקוז	מנחה		20	11/04/2019	גיקי סוודי	17: 03 06/10/2019	פרשה טכנית - ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		10/10/2019	גיקי סוודי	17: 16 10/10/2019	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		10/10/2019	אריה שוורץ	17: 16 10/10/2019	נספח מערכת ביוב	לא
ביוב	מנחה		9	04/03/2019	אריה שוורץ	12: 33 05/03/2019	פרשה טכנית - מים וביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	14/04/2019	אריה שוורץ	12: 24 14/04/2019	נספח מערכות מים וביוב קיימות	לא
מים	מנחה	1: 1250		10/10/2019	אריה שוורץ	17: 20 10/10/2019	נספח מערכת מים	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 1250		10/10/2019	אריה לבנטון	17: 21 10/10/2019	נספח חפירה ומילוי	לא
חשמל	מנחה	1: 1250		10/10/2019	מוטי פוגל	17: 22 10/10/2019	נספח חשמל	לא
סקר סייסמי	מנחה		31	30/11/2018	בעז זלצמן	17: 27 10/02/2019	סקר הערכת סיכונים סייסמיים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	19/11/2019	גיל יזרעאלי	11: 19 19/11/2019	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		52	19/11/2019	גיל יזרעאלי	11: 20 19/11/2019	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		29	15/01/2019	גיל יזרעאלי	17: 45 12/03/2019	בדיקת היתכנות כלכלית	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
וועדה	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית קרית גת	קרית גת	הקוממיות	97	08-6874770	08-6874792	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפיק הירדן ייזום בע"מ	טל שחר	(1)		08-9355349	08-9355349	yair@afiki.co.il
פרטי			קוטלר גת בע"מ	גבעתיים	גלבע	8			ofer@kotler-inv.com

(1) כתובת: ד.נ. נחל שורק 76805.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני		יואב דוד השמשוני	הוד השרון	חנקין		035625623		yoav@ds-arch.co.il
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		בעז זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8 א	03-5443020		uzisaltz@bez-eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	יועץ	רון חרותי		קבוצת גבים ע.ג בע"מ	הרצליה	משכית	8			kehila@gevim.co.il
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)	153			srgtlp4@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין יעוץ והשקעות בע"מ	ירושלים	שלומציון	4			gilliz@netvision.net.il
מהנדס כבישים	מהנדס	אריה לבנטון	6622	אלתן הנדסה אזרחית	רמת גן	הבוניס	2	03-5751755	03-5750127	mail@eltan-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv.com
ליווי סביבתי	יועץ סביבתי	לחן סביון		אתוס -אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503646	03-7581884	lachan@ethos-group.co.il
מהנדס מים	מהנדס	ג'קי סוודי	101618	לביא נטיף מהנדסים ויועצים בע"מ	אזור	השקמה	3			jacky@lavinatif.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מוטי פוגל	017981	אפ. אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		fogel-m@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	22	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינסטלציה ה	מהנדס	אריה שוורץ	16980	אריה שוורץ מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as- eng.com

(1) כתובת : שדרת האורן 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.

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**

התחדשות עירונית בשכונת שבטי ישראל, בינוי של 2,728 יח"ד ופינוי של 372 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מיעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים מיוחד, דרך, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים, מסחר ושטח ציבורי פתוח לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך ואו טיפול נופי, שביל, דרך מוצעת, מגורים מסחר.

2. קביעת מגרשים להקמת 2,728 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת מספר קומות או גובה המבנים

5. קביעת שטחי הבניה המותרים

6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

9. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

10. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

12. קביעת הוראות לשמירה על בניינים, עצים וערכי טבע.

13. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

14. קביעת קו בניין מציר דרך ארצית מס' 35 ל 60 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 134
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405
שטח ציבורי פתוח	501 - 507
דרך מאושרת	601 - 607
דרך מוצעת	701 - 708
דרך ו/או טיפול נופי	201
שביל	801 - 805
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1002
מגורים ומסחר	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	801 - 805
דרך / מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	201
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	601, 603, 607
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	701, 702
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 405
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	103, 107, 120 - 125, 129 - 134
דרך / מסילה לביטול	שביל	804
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	501 - 504, 506
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	801 - 804
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	604
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	701, 703
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	105 - 117
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	801 - 803
חזית מסחרית	מגורים ד'	105, 112 - 117
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	301
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701, 703
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	מגורים ד'	107 - 117, 119, 126 - 128, 131 - 134
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	301
מבנה להריסה	שביל	801 - 803, 805
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	501 - 503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	601 - 607
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	701 - 708

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1002, 1001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	134 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	805 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	507 - 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ואו טיפול נופי	957.5	0.53
דרך מאושרת	50,485.55	28.01
דרך מוצעת	2,748.2	1.52
חניון	2,276.7	1.26
כביש לתכנון בעתיד	2,981.8	1.65
מבנים ומוסדות ציבור	18,820	10.44
מגבלות בניה ופיתוח	12,970.7	7.20
מגורים ב'	48,582.9	26.95
מגורים ג'	2,669.8	1.48
מגורים מיוחד	22,753.8	12.62
מסחר	2,108.9	1.17
שביל	1,155.5	0.64
שטח ציבורי פתוח	11,763.9	6.53
סה"כ	180,275.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	18,387.16	10.20
דרך מאושרת	24,818.35	13.77
דרך מוצעת	7,638.83	4.24
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,525.64	5.28
מבנים ומוסדות ציבור	17,887.15	9.92
מגורים ד'	64,227.62	35.63
מגורים ומסחר	3,289.96	1.82
שביל	1,563.74	0.87
שטח ציבורי פתוח	32,936.26	18.27
סה"כ	180,274.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	- מגורים - מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית - שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע עבור חינוך, מבני דת, קהילה, רווחה. - מועדון דיירים ששטחו עד 200 מ"ר - לא יוצמד לדירה ספציפית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור 70-85 מ"ר - לפחות 20% מכל יחידות הדיור בכל מגרש או בקשה להיתר יהיו יחידות דיור קטנות - גובה הכניסה הקובעת יהיה עד 60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה. - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושים ומניעת מטרדים הדדיים - במגרשים 105-117 ומגרש 301, הקומה החמישית הנספרת מעל קומת הקרקע תיבנה בנסיגה של 4 מ' בחזית הקדמית הפונה לרחוב שבטי ישראל. - במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית: א. בשטח החזית המסחרית המסומן כ"סטיו" תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ב. גובה קומת הקרקע בחזית מסחרית לא יפחת מ- 5 מטר. תתאפשר קומת גלריה בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית. ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין - מתחת למפלס הקרקע יותרו חניות, מחסנים לדיירי הבניין בלבד שגודלם לא יעלה על 9 מ"ר ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה. - גובה קירות פיתוח לא יעלה על 40 ס"מ וגובה גדרות לא יעלה על 80 ס"מ. - המבנים יוצמדו לקו בנין קדמי בלפחות 50% מאורך החזית. - בתכנון דופן בינוי וחניון הפונה לשצ"פ תשולב גישה להולכי רגל אשר תאפשר מעבר בטוח וידידותי בין הבניין לשצ"פ. - שטח מבונה לצרכי ציבור בתאי השטח שבהם נקבעו שימושים ציבוריים (בהתאם לטבלה 5), יבנו שימושים אלו בקומת הקרקע ויפנו אל הרחוב.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	- מגרש 403 ישמש עבור צרכי חינוך כשימוש עיקרי ועבור דיור מוגן, צרכי תרבות וקהילה כשימוש משני. - במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' וכן מבנים לצרכי תרבות, דת, בריאות, רווחה וספורט, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חרום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. - מתקנים הנדסיים - בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות, יותר עירום זמני של עודפי עפר

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

5. חנייה וחנייה תת קרקעית
6. מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש .

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות הבית ספרית.
2. הבינוי בתא שטח 403 יהיה צמוד דופן קו הבניין הקדמי יהיה קו בניין מחייב ב 70% ממנו.
3. בתא שטח 403, מתוך סך השטח העיקרי, 12,000 מ"ר מיועדים עבור דיור מוגן.
4. פיתוח תא שטח 403 יעשה תוך שמירה על העצים הקיימים ועל רציפות החורשה מתא שטח 501 כחלק מחצר בית הספר
5. מימוש שימושי המסחר יהיה באופן יחסי למימוש זכויות למבני ציבור בכל שלב.
6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
7. נטיות

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית
2. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים
3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות
4. מתקנים הנדסיים
5. קיוסק, מסעדה, בית קפה.
6. חנייה וחנייה תת קרקעית

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. בשצ"פ שגודלו עולה על 3 דונם תותר הקמת קיוסק, מסעדה או בית קפה בשטח שלא יעלה על 3% משטח השצ"פ.
2. יותרו מעברים תת קרקעים לחיבור בין מרתפי חנייה של מגרשים סמוכים פרטיים.
3. התכנית תכלול אלמנטים שיאפשרו אזורי שהייה ומפגש איכותיים כגון גינה קהילתית, אזורי התכנסות, מתקני /מגרשי ספורט ומתקני משחק.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל
2. העברת תשתיות תת קרקעיות

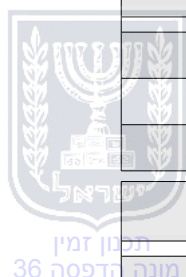
4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. רוחב המדרכות לא יפחת מ 2.5 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת.
2. שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל 2. העברת תשתיות תת קרקעיות
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. רוחב המדרכות לא יפחת מ 2.5 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת. 2. שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. מתקנים הנדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות 3. שבילי אופניים, מעברים ומתקני משחקים 4. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל 5. העברת תשתיות תת קרקעיות
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל עבודות הפיתוח בייעוד זה יתואמו מול נת"י טרם ביצועם
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	תיאסר כל בנייה למעט: בנייה הקשורה בפיתוח גנני, חנייה פרטית בתת הקרקע, מתקנים טכניים בתת הקרקע
4.7.2	הוראות
א	הסדרת שטח/ מקרקעין סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי א. ייערך רישום תלת מימדי
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	מגורים ומסחר
4.9.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים. 3. מועדון דיירים ששטחו עד 200 מ"ר - לא יוצמד לדירה ספציפית
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.9

מגורים ומסחר

1. שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור 70 מ"ר
2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושים ומניעת מטרדים הדדיים
3. בסימון חזית מסחרית :
- א. בשטח החזית המסחרית המסומן כ"סטיו" תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין
- ב. גובה קומת הקרקע בחזית מסחרית לא תפחת מ- 5 מטר. תתאפשר קומת גלריה בהיקף שלא יעלה על 50% משטח הקומה המסחרית .
- ג . תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגגמונה הדפסה 36
- הגבוה ביותר בבניין
4. גובה הכניסה הקובעת לכל בניין לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה
5. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 40 ס"מ וגובה גדרות לא יעלה על 80 ס"מ.
6. המבנים יוצמדו לקו בנין קדמי בלפחות 50% מאורך החזית.
7. בתכנון דופן בינוי וחניון הפונה לשצ"פ תשולב גישה להולכי רגל אשר תאפשר מעבר בטוח וידידותי בין הבניין לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
															עיקרי
מגורים ד'			1756	(1) 9035	3720	3514	16269	93	71.8	20	2	5	3	10	3
מגורים ד'			2058	(1) 9035	3720	4118	16873	93	71.8	20	2	4	5	10	3
מגורים ד'			2060	(1) 9035	3720	4122	16877	93	71.8	20	2	5	4	10	3
מגורים ד'			1949	(1) 9035	3720	3900	16655	93	71.8	20	2	3	5	10	3
מגורים ד'	מגורים		105	(1) 6575	3000	3408	12983	75		19	2				
מגורים ד'	מסחר		105	360	108	468				1					
מגורים ד'	<סך הכל>		1703	6935	3108	3408	13451		68.6	19	2	0	4	10	0
מגורים ד'	מגורים		1410	(2) 3540	1400	2820	7760	40	39.8	10	2	6	0	10	0
מגורים ד'			1953	(2) 3540	1400	3908	8848	40	39.8	10	2	0	3	5	0
מגורים ד'			1450	(2) 4132	1920	2902	8954	48	46.2	12	2	0	0	5	0
מגורים ד'			1401	(2) 4132	1920	2803	8954	48	46.2	12	2	0	2	5	0
מגורים ד'			1401	(2) 4132	1920	2802	8954	48	46.2	12	2	2	0	5	0
מגורים ד'			1401	(2) 4132	1920	2802	8954	48	46.2	12	2	0	2	5	0
מגורים ד'	מגורים		112	(2) 3964	1840	2807	8611	46		12	2				
מגורים ד'	מסחר		112	(2) 360	108	468				1					
מגורים ד'	<סך הכל>		1403	4324	1948	2807	9079	46	46.2	12	2	2	0	5	0
מגורים ד'	מגורים		113	(2) 3964	1840	2960	8764	46		12	2				
מגורים ד'	מסחר		113	360	108	468				1					
מגורים ד'	<סך הכל>		1480	4324	1948	2960	9232	46	46.2	12	2	0	0	5	0
מגורים ד'	מגורים		114	(2) 3964	1840	3020	8824	46		12	2				
מגורים ד'	מסחר		114	360	108	468				1					
מגורים ד'	<סך הכל>		1509	4324	1948	3020	9292	46	46.2	12	2	0	0	5	0
מגורים ד'	מגורים		115	(2) 3964	1840	2912	8716	46		12	2				
מגורים ד'	מסחר		115	360	108	468				1					
מגורים ד'	<סך הכל>		1456	4324	1948	2912	9184	46	46.2	12	2	0	2	5	0
מגורים ד'	מגורים		116	(2) 3964	1840	2918	8722	46		12	2				
מגורים ד'	מסחר		116	360	108	468				1					
מגורים ד'	<סך הכל>		1458	4324	1948	2918	9190	46	46.2	12	2	2	0	5	0
מגורים ד'	מגורים		117	(2) 3964	1840	3560	9364	46		12	2				
מגורים ד'	מסחר		117	360	108	468				1					

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	<סך הכל>	117	1779	4324	1948	3560	9832	46	46.2	12	2	0	0	5	0		
מגורים ד'	מגורים	118	1858	(2) 4132	1920	3717	9769	48	46.2	12	2	3	5	3	3		
מגורים ד'		119	1540	(2) 3304	1260	1540	6104	36	39.8	10	1	3	2	5	3		
מגורים ד'		120	2687	(1) 13489	5480	5374	24343	137	81	24	2	10	2	5	3		
מגורים ד'		121	1426	(2) 3304	1260	2854	7418	36	39.8	10	2	5	2	5	3		
מגורים ד'	מגורים	122		(2) 3304	1260	3100	7664	36		10	2						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	122		260	90		350			1							
מגורים ד'	<סך הכל>	122	1549	3564	1350	3100	8014	36	39.8	10	2	3	5	2	3		
מגורים ד'	מגורים	123		(2) 3304	1260	3150	7714	36		10	2						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	123		260	90		350			1							
מגורים ד'	<סך הכל>	123	1574	3564	1350	3150	8064	36	39.8	10	2	0	3	2	3		
מגורים ד'		124	1424	(2) 3304	1260	2850	7414	36	39.8	10	2	5	2	5	3		
מגורים ד'		125	2732	(1) 13489	5480	5466	24435	137	81	24	2	10	2	5	3		
מגורים ד'		126	2628	(1) 13489	5480	5258	24227	137	81	24	2	10	2	5	3		
מגורים ד'		127	1409	(2) 3304	1260	2820	7384	36	39.8	10	2	5	2	5	3		
מגורים ד'	מגורים	128		(2) 3304	1260	3800	8364	36		10	2						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	128		260	90		350			1							
מגורים ד'	<סך הכל>	128	1900	3564	1350	3800	8714	36	39.8	10	2	3	(3) 0	5	3		
מגורים ד'		129	2755	(1) 13489	5480	5512	24481	137	81	24	2	5	7	(3)	3		
מגורים ד'		130	2354	(1) 13489	5480	4710	23679	137	81	24	2	7	7	(3)	3		
מגורים ד'	מגורים	131		(1) 13489	5480	5479	24448	137		24	2						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	131		400	140		540			1							
מגורים ד'	<סך הכל>	131	2738	13889	5620	5479	24988	137	81	24	2	7	3	10	3		
מגורים ד'	מגורים	132		(1) 13489	5480	5480	24449	137		24	2						
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	132		400	140		540			1							

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	<סך הכל>	132	2740	13889	5620	5480	24989	137	81	24	2	3	7	10	3			
מגורים ד'		133	2612	(1) 13489	5480	5223	24192	137	81	24	2	7	7	10	3			
מגורים ד'		134	2646	(1) 13489	5480	5295	24264	137	81	24	2	7	5	10	3			
מגורים ומסחר	מגורים	301		(4) 16800	8000	9870	34670	200		22	3							
מגורים ומסחר	מסחר	301		2000	600	2600				2								
מגורים ומסחר	<סך הכל>	301	3289	18800	8600	9870	37270	200	78.2	22	3	0	0	5	0			
מבנים ומוסדות ציבור		401	1888	3777	1322	1888	6987		20	4	1	3	3	5	3			
מבנים ומוסדות ציבור		402	4471	8940	3129	4471	16540		20	4	1	5	0	25	3			
מבנים ומוסדות ציבור		403	9060	30128	12345	9060	51533		78	20	1	5	(3) 10	10	3			
מבנים ומוסדות ציבור		404	1567	3136	1097	1567	5800		20	4	1	5	(3)	0	3			
מבנים ומוסדות ציבור		405	894	1788	626	894	3308		20	4	1	(3)	(3)	(3)	3			
שטח ציבורי פתוח		501	14484	435	130	14484	15049		6	1	1							
שטח ציבורי פתוח		502	4223	127	38	4223	4388		6	1	1							
שטח ציבורי פתוח		503	8369	251	75	8369	8695		6	1	1							
שטח ציבורי פתוח		504	4085	123	37	4085	4245		6	1	1							
שטח ציבורי פתוח		505	208			208	208				1							



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות		שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
				1				1013	1013			שטח ציבורי פתוח
				1				540	540			שטח ציבורי פתוח
				2				484	484		801	שביל
				2				482	482		802	שביל
				2				482	482		803	שביל
				2				972	972		804	שביל
				2				708	708		805	שביל

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בנייה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה (שטח עיקרי ושטח שרות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת בהיקף של עד 20%.
- הגובה המרבי המותר לבנייה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יצאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.
- בייעוד שצ"פ מיצוללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- מרפסות יורשו לבלוט מעבר לקו הבניין עד לגבול המגרש.
- בתאי שטח 104-101, לא תותר מתן הקלה למרפסות מעבר לקו הבניין בחזיתות הצידיות בהן קו הבניין המצטבר מגיע ל 10 מ' בלבד.
- קווי בנין מתחת לקרקע יוכלו להגיע ל 0.00 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר בהתאם לסעיף 6.7. א.2.
- מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל: 1. 200 מ"ר מועדון דיירים. 2. שטח מרפסות לפי 12 מ"ר * מס' יח"ד.
- כולל: 1. 100 מ"ר מועדון דיירים. 2. שטח מרפסות לפי 12 מ"ר * מס' יח"ד.
- כמסומן בתשריט.
- כולל: 1. 200 מ"ר מועדון דיירים לבניין. 2. שטח מרפסות לפי 12 מ"ר * מס' יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי (במקרה ואין הנחיות מרחביות). נספח 1:500 יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 6. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 7. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 8. עיצוב חזית חמישית כולל הסתרת מערכות טכניות.
- ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:
1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - א. הוראות בדבר שערים וכניסה לחניה.
 - ב. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך.
 2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - א. חזיתות - היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - ב. חזית חמישית - מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מגורים ומסחר.
 6. היקף נטיעות מינימלי בחזית.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ד. תנאי למתן היתרי בנייה בהתאם לנספח השלכיות.
 - ה. תנאי להיתר ראשון במגרשים בהם קובעת התכנית יעוד ו/או שימוש תלת מימדי, יהיה תשריט חלוקה ע"פ הוראת סעי' 14/ה (2) לחוק המקרקעין.
 - ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 122,123,128,131,132 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 הבנין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.

6.2

הוראות בינוי

1. חומרי בניה: חומר הבניה של חזיתות המבנים יהיה משילוב של חומרי חיפוי עמידים כגון אבן, לוחות אלומיניום, זכוכית ו/או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.

6.2

הוראות בינוי

2. צנרת ומתקני תשתיות על הבניינים : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

3. מרפסות ופרגולות : יותרו מרפסות מקורות וקונוליות, עומק מינימלי של מרפסת יהיה 1.8 מטר. תותר הקמת פרגולות במרפסות. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה.

3. גגות :

א. מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.

4. שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין, אלא בהתאם להוראות הוועדה המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתוכנת אחידה בשילוט ע"י הוועדה המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו.

5. מיזוג אוויר : לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

6. מתקני תליית כבסים : מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.

7. קולטי שמש על הגג : תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.

8. חניונים תת קרקעיים : יאווררו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.

9. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 50% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדדיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.

10. הוראות בנייה לחזית מסחרית :

א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשולוגידור ביניהם ובין המדרכה. ב. קומת המסחר תכלול קולונדה ברוחב 3 מ' לאורך הרחוב. ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. ד. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 5 מטר ויאפשר בניית גלריה. הגלריה לא תיספר במניין הקומות.

11. הוראות להקמת סטיווקולונדה :

א. גובה הסטיו במבנן יהיה אחיד ולא יפחת מ- 5 מטר נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה. ב. תותר הקמת הסטיו בקו בניין אפס. ג. השטח שתחת הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות. ד. בשטח שתחת הסטיו ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. ה. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

6.3

זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זכות מעבר לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

6.4

הוראות פיתוח

א. תכנית הפיתוח תכלול תכנית נטיעות לשטחים הפתוחים, התכנית תוודא הצללה ומערך נטיעות המבטיחים צל בלפחות 50% מהשטח. תכנית הנטיעות תקבע הנחיות לשתילת עצים במגרשים שבהם קו בניין קדמי גדול מ - 0.

ב. נטיעות במרחב הציבורי - לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל

6.4

הוראות פיתוח

8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסה לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שביל האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ב. הפרשי הגובה כלפי שטחים ציבוריים בין מגרשים ובין הכבישים לבין המגרשים יתמכו ע"י קירות בטון/כובד בחיפוי אבן מסותתת ברוחב 30 ובאורך משתנה בקווים אופקיים ובאישור מהנדס העיר. במגרשי מגורים לא ייבנו קירות תמך הגבוהים מ 0.8 מ'. במגרשים ציבוריים גובה קירות התמך לא יעלה על 1.5 מ', המרחקים בין הקירות יהיו מינימום 3 מ' לצורך נטיעות. ג. במגרשי המגורים בחניות העיליות תחויב שתילת עצים.

ד. תכנון גבהי המרתפים יאפשר בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' לאחר איטום וניקוז. במגרשי מגורים בלבד, במקרה שמסיבות הנדסיות לא יתאפשר עומק מילוי מתאים תתאפשר שתילה בערוגה מוגבהת.

ה. מפתח הנטיעות יהיה עץ אחד על כל 5 חניות עיליות.

ז. הצמחיה שתבחר תהיה חסכונית במים קלה לתחזוקה ומתאימה לאקלים ולקרקע.

ח.. כל אלמנטי התשתית, נישות הפילרים ואלמנטי מסתור, מתקני אשפה וגזם יהיו בתוך המגרש.

ט. ארונות ונישות לתשתיות, אשר יהיו נצפים מהרחוב יבנו עם גמר זהה לגמר הקירות. פתחי הנישות יסגרו בדלת מתכת אוורירית ועיצוב ובאופי דומה לא תאושר דלת אטומה.

י. קירות בחזיתות הסמוכות לשצפ יהיו קירות נמוכים ועליהם גדר קלה לא תתאפשר גדר אטומה ו/או גדר רשת.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

ג. בכל בקשה להיתר בנייה תוצג בחינת נחיצות כריתת העצים המסומנים בתכנית לכריתה ביחס לבינוי המוצע.

6.6

חניה

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה ובהתאם להנחיות העירייה.

ב. חניה עילית תקבע ע"פ נספח התנועה ולא תעבור את 40% ממקומות החניה הנדרשים.

ג. מקומות החנייה המסחריים ינתנו במגרש החזית המסחרית או במגרשים סמוכים בהם יש חזית מסחרית.

ד. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 35 החניה תותאם לקבוע בתמ"א 3.

6.7

ניהול מי נגר

א. ניהול נגר במגרשי מגורים/ מבנים ומוסדות ציבור

1. יש לשפץ את המגרש מהבניין ולחוץ, כאשר 0.0 של הבניין יהיה מינימום 20 ס"מ מעל מפלס המדרכה וסביבתו, כך שלא תתאפשר זרימת נגר לכיוון קירות המבנה ולכיוון הכניסה למבנה.

2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כחדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר (טוף, חצץ, חלוקי נחל) או לחילופין כיסוי חדיר אחר כגון "דק", דשא סינטטי. יש

6.7

ניהול מי נגר

לשפע את המגרש לכיוון שטחים אלו. שטחים אלו מיועדים לקליטת מי הנגר העילי, השהייתם וניקוזם האיטי למערכת העירונית. במגרשים בהם לא ניתן להבטיח 15% תינתן אפשרות לקדיחת בורות חלחול.

3. יש לאפשר זרימת הנגר מהחניות לשטחים הירוקים (אבן בלימה, או אבן שפה לא רציפה וכדומה), אשר יהיו מונמכים מהחניות בכ 10-15 ס"מ.

4. שטחי הגינון יהיו מונמכים מהפיתוח בכ 10-15 ס"מ ויקלטו את הנגר.

5. ככל הניתן יש לשלב בשטחי הגינון אלמנטים מחלחלים (תעלות ממולאות בחומר גרנולרי, חצץ, חלוקי נחל) אשר יהוו נפח איגום לנגר המגרש. בתחתית האלמנט יונח צינור ניקוז מחורר בקוטר 125 מ"מ שינקז את המים למערכת התיעול העירונית או לשטח ציבורי פתוח במידת האפשר.

6. בכל שטח גינון, יותקן קולטן ניקוז אשר רשת הקליטה גבוהה מפני הגינון ב 10 ס"מ. רק כאשר מפלס המים בגינה עולה מעל 10 ס"מ, המים יגלשו לקולטן וממנו למערכת התיעול העירונית או שצ"פ במידת האפשר.

8. גלישת עודפי הנגר מהמגרש, תכוון לרחוב ולמערכת התיעול העירונית.

9. בכבישי הגישה לחניונים תת קרקעיים, בכניסה לחניונים מומלץ להוסיף מתקן הפניית נגר בכדי למנוע כניסת נגר אל החניונים מהכבישים הסמוכים ולהגביה את הכניסה לחניון מהכבישים הסמוכים.

ב. ניהול נגר בשצ"פ

1. השצ"פ ישמש כשטח קולט נגר עם אלמנטים שיגרמו לאיגום הנגר באופן זמני ושחרורו למורד באופן איטי, בשילוב ותיאום עם יועץ הנוף.

2. יעשה ככל הניתן שימוש באמצעים להגדלת כמות הנגר המושהית בשצ"פ כגון: ריצוף בחומרים חדירים ו/או קידוחי חילחול (בהתאם לתוצאות קידוחי הקרקע באיזור), ו/או תעלות מחומר גרנולרי.

ג. בעת התכנון המפורט, יש לתאם את פתרון הניקוז של כביש 35 אל המובל התת קרקעי עם נת"י.

6.8

חשמל

א. תחנות השנאה:

- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן: 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום מגרשי יעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ונמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

ב. תשתיות קיימות:

בתאום עם גורמי חח"י יפורקו התשתיות שלא ישמשו את המבנים המוצעים. ינתנו פתרונות הנדסיים למקורות אספקה קיימים ולמגרשים סמוכים לתכנית.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המופרטים להלן:

- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3.0 מ'

- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ'

6.8

חשמל

-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 5.0 מ'

-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מובדד (כא"מ) ,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ'

-קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ,,,, מציר הקו - 20.0 מ'

-קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו. ,,,, מציר הקו 35.0 מ'

- כבלי חשמל מתח עליון ,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 0.5 מ'

- כבלי חשמל מתח גבוה ,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ'

- כבלי חשמל מתח עליון ,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום על חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

ד. תקשורת:

בתאום עם חב' התקשורת יפורקו תשתיות קיימות ויותאמו תשתיות חדשות.

6.9

בניה ירוקה

היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים הבאים: שימור אנרגיה, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון הבנייה.

6.10

איכות הסביבה

- א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום
1. ניקוז- יש לדאוג לניקוז נאות של אתר ההתארגנות באופן שימנע יצירת שלוליות מים עומדים.
 2. מכלי סולר עיליים ימוקמו רק בשטחי ההתארגנות ויונחו במאצרות תקניות על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון.
 3. בהיעדר חיבור למערכת ביוב יותקנו באתר שירותים כימיים לשימוש העובדים, אשר יפנו לאתר מוסדר.
 - ב. אקוסטיקה
 1. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 402, 403 ו-129-134 יהיה עריכת מסמך אקוסטי אשר יקבע את פרטי המיגון האקוסטי בבניין. עבודות ההקמה יבוצעו, בשעות היום בלבד (07:00 - 19:00) ובהתאם להנחיות המפורטות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992. ככלל עבודות מחוץ לשעות אלה אסורות אלה בכפוף לאישור היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה לחוות דעת אקוסטית לרעש עבודות לילה.
 2. באחריות הקבלן המבצע לוודא כי הצידוד בו נעשה שימוש עומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשל"ט-1979.
 3. ציוד מכני שיפעל באתר כדרך קבע ולמשך העולה על שישה חודשים (כדוגמת גנרטורים, משאבות, מדחסים וכיו"ב) יופעלו באופן כך שלא תיווצרנה חריגות מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990
 4. רעש העבודות לא יחרוג מדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לרעש עבודות לשעות העבודה הרגילות (07:00 ועד 19:00). הרעש המרבי המותר יהיה בהתאם למפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 בתוספת 20 דציבל כשהרעש נמדד מחוץ למבנה.
 - ג. טיפול במטרדי רוחות
 1. בתאי שטח: 120, 134, 406, B301, A301, יינקטו אמצעים למזעור השפעת רוחות. תנאי

6.10

איכות הסביבה

להיתר הוא הגשת חוות דעת למהנדס העיר אשר תפרט את האמצעים למזעור השפעות הרוח בתאי שטח אלה. מסקנות חוות הדעת ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה בשטחים אלה.

ד. אתר התארגנות

1. מיקום שטח אתר ההתארגנות יהיה בתחום מגרשי הפיתוח ולא במגרשים לשטח ציבורי פתוח או לשטחים פתוחים.

2. שיקום אתר העבודה- בגמר העבודה יפונה האתר באופן מושלם, כו

ו. הוראות לשימושי מסחר ו/או מגורים עם חזית מסחרית ו/או ייעוד משולב

1. תובטח הפרדה בין המסחר בקומות התחתונות וכניסות למבני המגורים ו/ או השימושים הציבוריים.

2. תהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ועסקים ולאגף המגורים.

3. מתקני האשפה לאגפי המסחר והעסקים יהיו מופרדים ממתקני האשפה של אגף המגורים.

4. אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים- מומלץ כי לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (00:00-22:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.

5. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.

6. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.

7. יש להגדיר כי בגג כל מבנה הכולל שימושים מסחריים יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.

8. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האווריר של מערכות האוורור.

9. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

10. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האווריר במרתפי חנייה.

11. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויוותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים

12. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש לאיגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.

13. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.

6.11

פסולת בניין

א. טיפול בעודפי עפר

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.

2. לא יתבצע עירום ו/או סילוק של עודפי עפר בתחום התכנית, אלא לצורך תכנון נוף לטובת השימוש בשטחים אלו כשטחים פתוחים.

3. עודפי עפר שלא יימצא להם שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

4. תכנית הפיתוח של התכנית תכלול איתורים של אתרי אגירה זמניים של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

6.11

פסולת בניין

5. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.
6. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.
- ב. טיפול בפסולת בניין
 1. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.
 2. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה באתר הבנייה יישקל בתיאום עם איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון, בהתאם לשימושים הסמוכים ולתנאים הסביבתיים באתר.
 3. טיפול בפסולת יכלול מיון, גריסה (בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון) ועירום זמני בתחום התכנית.
 4. פסולת הניתנת למחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.
 5. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.
 6. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים:
 - התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויים, שלא ימוחזרו בתחומי התכנית, באתרים מורשים ומאושרים.
 - תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתומות ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).
 - הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
 7. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו נעשה הסכם פינוי.
 8. מתן טופס 4/תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.
- ג. הטיפול בפסולת הבנייה באתר ההתארגנות
 1. פסולת תיאסף במשך כל היום בתחום אתר ההתארגנות, על מנת למנוע סחיפה של פסולת אל הסביבה הבנויה.
 2. הגדר סביב אתר ההתארגנות תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
 3. בגמר העבודה יפונה האתר מכל פסולת, כולל כל שאריות הפסולת והגידור.
 4. פסולת הבניין תופרד למרכיבים: פסולת אינרטי (חול, בטון, בלוקים, חיפויים); נייר וקרטון; ברזל; עץ; פסולת אחרת.
 5. כל אחד מהמרכיבים ייאסף ויערם בנפרד בתחום ייעודו או בכלי אצירה ייעודים. הפסולת האינרטי תיאסף במכולות או בשטח האתר בתחום מופרד בגדר. ריכוז הקרטון יעשה באמצעות דחסן קרטונים/מאצרה ייעודית.
 6. פסולת מסוכנת תועבר לאתר מורשה עפ"י כל דין.
 7. באתר בנייה יהיה נוכח מפקח מטעם קבלן הבנייה לנושא הטיפול בפסולת בניין.
 8. כל עבודות שינוע הפסולת וגריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י הקבלנים הנושאים ברישיון עסק ובתנאים של הרשויות הרלוונטיות לביצוע עבודות אלה.
 - ד. טיפול בפסולת אסבסט
 1. בבקשה להריסה יסומנו מבנים וחלקי מבנים העשויים אסבסט, כולל ציון שטחם במ"ר.
 2. חלקי אסבסט במבנה המיועד להריסה לא ייגרסו אלא יפורקו ויפנו ע"י קבלן עם אישור בתוקף לנדון מהמשרד להגנת הסביבה בהתאם לסוג העבודה (אסבסט פריך/צמנט) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק.
 3. יש להדגיש שהטיפול באסבסט אשר יימצא באתר העבודה יבוצע רק לאחר הגשת בקשה וקבלת אישור והנחיות מהוועדה הטכנית לאבק מזיק. ויבוצע לפני כל עבודה אחרת באתר.
 4. פסולת אסבסט תפונה רק לאתר מורשה על פי כל דין לסוג הפסולת.

6.11

פסולת בניין

5. אישורים על הטמנת האסבסט באתר המורשה יוצגו ליחידה הסביבתית.
6. הנחיות מפורטות לטיפול באסבסט, ראו באתר המשרד להגנת הסביבה מידע למבקשים להסיר אסבסט.

6.12

הוראות בזמן בניה

- א. יותרו 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 היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ה. במידה ותידרש התארגנות בתחום דרך ו/או טיפול נופי היא תתואם מול נת"י ותקבל את אישורם.

6.13

הריסות ופינויים

- עד הוצאת היתר הריסה למבנה, תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו - לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.

6.14

עתיקות

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח, 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולהמשיך בעבודות רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק רשות העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבינוי, יהיה מוסד התכנון רשאי לדרוש שינויים בתכנית הבנייה. ככל שיידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.

6.15

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. גובה הבנייה המירבי הוא 81 מ' מעל פני השטח ו 200 מ' מעפ"י. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש, מחוייבת באישור משרד הביטחון ו/או רשות התעופה האזרחית.
- ב. היתרי בנייה למבנים בגובה שעולה על 81 מטר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.

6.16

תשתיות

- א. לא תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום מגרשים פרטים
- ב. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום מגרשים ציבוריים תוך הגבלת העברתן בין קו בנין לגבול מגרש.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט

6.16	תשתיות
	מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות

6.17	איחוד וחלוקה
	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. ב. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב.

6.18	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. היתר הריסת המבנה/הגדר להריסה יוגש כחלק מבקשת היתר הבניה בתא השטח או בהיתר נפרד.

6.19	חומרי חפירה ומילוי
	א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית והפתרונות לכך לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון ועד להיקף של 530 יח"ד	תנאי להיתר בניה ראשון ועד להיקף של 530 יח"ד בתחום התכנית הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 100 יח"ד
2	היתר בנייה מ 531 ועד 1299 יח"ד	תנאי להיתר בניה מ-531 ועד 1299 יח"ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח"ד נוספות ובנוסף הריסה של 70 יח"ד או לחילופין מתן ערבות חוק מכר ל - 85 יח"ד
3	היתר בניה למעל 1300 ועד 1799 יח"ד	תנאי להיתר בניה למעל 1300 ועד 1799 יח"ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח"ד נוספות, הריסה של 70 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל 90 יח"ד נוספות.
4	להיתר בניה למעל 1800 ועד 2129 יח"ד	תנאי להיתר בניה למעל 1800 ועד 2129 יח"ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח"ד נוספות, הריסה של 90 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל 70 יח"ד נוספות.
5	היתר בניה ל 2130 יח"ד ומעלה	תנאי להיתר בניה ל 2130 יח"ד ומעלה הינו, הריסה של 70 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		125 יח"ד הנותרות.

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. בהתאם לנספח השלביות והפינויים בפועל



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תמ"ל 2010 - התחדשות עירונית מתחם שבטי ישראל

תנאים להיתר בניה:

היתרי בניה	תנאי לקבלת היתר	ערבות חוק מכר	חוזים חתומים ומדווחים ברשות המיסים
0-530	-	-	100
531-1299		70 הריסות או 85 ערבויות	90
1300-1799	70	90	90
1800-2129	90	70	90
2130 ומעלה	70	125	-
מצב סופי	יתרת יח"ד המסומנות להריסה בתחום התכנית		

1. תנאי להיתר בניה ראשון ועד להיקף של 530 יח"ד בתחום התכנית הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 100 יח"ד
2. תנאי להיתר בניה מ-531 ועד 1299 יח"ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח"ד נוספות ובנוסף הריסה של 70 יח"ד או לחילופין מתן ערבות חוק מכר ל - 85 יח"ד.
3. תנאי להיתר בניה למעל 1300 ועד 1799 יח"ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח"ד נוספות, הריסה של 70 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל 90 יח"ד נוספות.
4. תנאי להיתר בניה למעל 1800 ועד 2129 יח"ד הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של בעלי זכויות בבנינים המיועדים לפינוי המייצגים 90 יח"ד נוספות, הריסה של 90 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל 70 יח"ד נוספות.
5. תנאי להיתר בניה ל 2130 יח"ד ומעלה הינו, הריסה של 70 יח"ד וכן מתן ערבות חוק מכר ל 125 יח"ד הנותרות.