

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0943985

התחדשות עירונית שכונת חב"ד קרית מלאכי



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי, באר טוביה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005120908/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לאפשר התחדשות עירונית לחלקה הצפוני של שכונת חב"ד בקרית מלאכי. השכונה ממוקמת באזור המערבי של קרית מלאכי.

גבול התכנית כולל את :

רחוב כיכר הבעל שם טוב, בניינים 9, 11, 13, 14, 16, 18,

וכן שטח ביעוד מבני ציבור הממוקם מצפון לשכונת חב"ד (בין רחוב בן גוריון, רחוב מבצע יונתן וכביש מספר 3703)

בתחום התכנית (המצב המאושר) קיימים שישה בניינים וכן שטח ביעוד מבני ציבור.

התכנית מציעה הריסת שישה בניינים מגורים, הקמת שבעה בניינים מגורים בתחום שכונת חב"ד ושישה בניינים בחלקה הצפוני.

חלק מהבניינים כוללים בקומות הקרקע שימושים נוספים של מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. מרבית הבניינים בגובה עד 10 קומות מלבד מגדל אחד בן 19 קומות הממוקם בצומת הרחובות בן גוריון-הורביץ, פונה לכיכר הבעל שם טוב ומהווה נקודת ציון חשובה לבאים אל העיר מכיוון המושבים הסמוכים. כמו כן מבחינה תנועתית התכנית מחברת בין שכונת חב"ד לשדרות בן גוריון באמצעות חיבור רחוב שדרות ירושלים לשדרות בן גוריון.

חשיבותה של התכנית בקידום התחדשות שכונת חב"ד כולה בשלביות תוך שמירה על צביונה וחיבורה למרקם העירוני.

סה"כ יח"ד מוצעות בתכנית 676- במקום 153 יח"ד קיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית שכונת חב"ד קרית מלאכי

617-0943985

מספר התכנית

30.129 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי, באר טוביה

175160 קואורדינאטה X

626524 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת חב"ד קרית מלאכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ככר הבעל שם טוב	קרית מלאכי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2530	לא מוסדר	חלק		64
326	מוסדר	חלק		240, 254, 263
2412	מוסדר	חלק	2-4, 11-13, 20, 23, 25	41, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>18 / מק / 2009</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18 / מק / 2009. הוראות תכנית 18 / מק / 2009 תחולנה על תכנית זו.	4633			31/03/1998
<u>18 / 02 / 102 / 26</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / 02 / 102 / 26 ממשיכות לחול.	2048			28/07/1983
<u>18 / 02 / 160</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / 02 / 160 ממשיכות לחול.	5824	3657		26/06/2008
<u>8 / 02 / 101 / 15</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 15 ממשיכות לחול.	3843	1246		07/02/1991
<u>18 / 03 / 102 / 6</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / 03 / 102 / 6 ממשיכות לחול.	2185			15/01/1976
<u>18 / 03 / 156 / 2</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 / 03 / 156 / 2 ממשיכות לחול.	6944	2003		16/12/2014
<u>8 / 03 / 117 / 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 03 / 117 / 1 ממשיכות לחול.	2449	2134		29/06/1978
<u>1 / 35 / 5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 35 / 5 ממשיכות לחול.	0			19/01/1966

הערה לטבלה:

תכנית 5/35/10 (תרשי"צ) - שינוי- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/35/10 ממשיכות לחול. תאריך 03/05/83
 תכנית 55/במ/8 - שינוי- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 55/במ/8 ממשיכות לחול. תאריך 01/04/93

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה שניאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה שניאור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציה מצב מאושר	16: 02 22/02/2023	ברני גטניו	03/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	09: 00 19/09/2024	לאה שניאור	18/09/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 47 11/08/2024	רחל ברקן	11/08/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב- גיליון 1 מתוך 2	12: 52 11/08/2024	אורן יוסף	08/08/2024	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב- גיליון 2 מתוך 2	12: 53 11/08/2024	אורן יוסף	07/08/2024	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב- חוברת	12: 55 11/08/2024	אורן יוסף	07/08/2024	14	1: 1	רקע	ביוב
לא	נספח עצים בוגרים- גיליון	09: 25 09/07/2023	ז'אן מארק דופור דרור	06/06/2023	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- חוברת תמונות	09: 30 09/07/2023	ז'אן מארק דופור דרור	29/05/2023	22	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- טבלת עצים	09: 32 09/07/2023	ז'אן מארק דופור דרור	29/05/2023	1	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבתי	13: 06 11/08/2024	שיר מתתיהו	11/08/2024	50	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	12: 25 11/08/2024	לואיס בר ניר	07/08/2024	3	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוות דעת כלכלית	09: 05 19/09/2024	אלעד גרשנוביץ	18/09/2024	53	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח חברתי	13: 11 11/08/2024	נועה אפיק ריבוש	11/08/2024	37	1: 1	רקע	נספח חברתי
לא	דוח מיקרו אקלים ניתוח רוחות והצללות	09: 08 19/09/2024	אליאן קרוגמן	19/09/2024	45	1: 1	רקע	בדיקת הצללה
לא	מפת בעלויות	11: 31 23/02/2023	ברני גטניו	25/01/2023	1	1: 500	רקע	מפת בעלויות
לא	חלוקה אנליטית	11: 01 11/08/2024	ברני גטניו	08/08/2024	1	1: 1250	רקע	חלוקה ורישום
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14: 57 12/08/2024	אלעד גרשנוביץ	11/08/2024	39	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 (1)		קרית מלאכי	קרית מלאכי			08-8500848		noam@k- m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית מלאכי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד	ירושלים	בן הלל	22	02-6291166		eylonb@moch.gov.i l

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	לאה שניאור	88669	לאה שניאור אדריכלים	מוזרת בתיה	אלה	5	08-9353852	08-9352775	lea@shneorar c.com
יועצת חברתית	יועץ	נועה אפיק ריבוש		סטריטליין noa@stre etlight.co. il	ירושלים	(1)				noa@streetli ght.co.il
כלכלה פרוגרמה ואיכות הסביבה	יועץ	לואיס בר ניר		אורבניקס בעמ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102830	03-7526182	louis@urbani cs.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית	מהנדס	רחל ברקן	6757373	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	077-4208090	03-5743217	barkan14@zahav.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@datamap.com
שמאי	שמאי	אלעד גרשונביץ	660	אלעד שמאות מקרקעין	צור הדסה	דרור	2	02-5635357	02-5667356	elad@eladsg.com
אקולוג	אקולוג	ז'אן מארק דופור דרור		ז'אן מארק דופור דרור	ירושלים	שחר	1	02-6523963	02-6523963	Jmdd@netvision.net.il
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	אורן יוסף	26796271	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297770	03-7297766	oreny@palgey-maim.co.il
מתכנתת סביבתית	יועץ	שיר מתתיהו		אורבניקס בעמ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102820	03-7526182	shir@urbanics.co.il
יועצת מיקרו אקלים	יועץ	אליאן קרוגמן		KVS	תל אביב- יפו	הרכב	4	03-9172202		eliane@kvs.co.il

(1) כתובת: ...



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 חב"ד קרית מלאכי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, שביל, קרקע חקלאית ומגורים למגורים ד', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות להריסה ובניה מחדש של מבנים.
3. קביעת הוראות מחייבות עבור הקמת חזית מסחרית וקולונדה מסחרית.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות קווי בניין.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.
6. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
7. קביעת הוראות בדבר שטחים ציבוריים פתוחים.
8. קביעת זכות מעבר לציבור ולרכב.
9. קביעת הוראות להמשך רחוב ירושלים וחיבור לשדרות בן גוריון.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בחלק מהתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1, 10 - 13, 2 - 9
שטח ציבורי פתוח	30, 31, 33, 34
דרך מאושרת	40, 41
דרך מוצעת	42 - 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	42
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1, 3 - 5, 7
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	30, 31
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	40
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	43
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	30
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	40, 41
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	43, 44
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	10, 11, 13, 8
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	33, 34
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	3 - 7
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	31
חזית מסחרית	דרך מאושרת	40
חזית מסחרית	דרך מוצעת	43
חזית מסחרית	מגורים ד'	1, 10, 2, 8, 9
מבנה להריסה	דרך מוצעת	42
מבנה להריסה	מגורים ד'	1 - 7
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	30, 31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	42
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1 - 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	30, 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,081.67	23.50
חקלאי	907.61	3.01
מגורים	9,749.23	32.36
שביל	618.52	2.05
שטח לבנייני ציבור	9,998.72	33.19
שטח ציבורי פתוח	1,773.73	5.89

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	30,129.48	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.08	4,844.68	דרך מאושרת
8.25	2,484.81	דרך מוצעת
61.46	18,518.53	מגורים די'
14.21	4,281.47	שטח ציבורי פתוח
100	30,129.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>על הקרקע: מגורים ושימושי שירות נוספים הדרושים למגורים, כגון חדר אשפה, חדרי עגלות ואופניים, חדר דיירים, חדרי טכניים, מחסנים בקומת קרקע.</p> <p>מתחת לקרקע: חניה, מחסנים, מתקנים הנדסיים.</p> <p>בתאי שטח 1, 2, 8, 9, 10, יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. בתאי שטח 4, 5, יותר שימושי תעסוקה ומשרדים בקומת הקרקע. בתאי שטח 6, 11, 12, 13, יותר מבנים ומוסדות ציבור בקומת הקרקע, כגון גני ילדים, מעונות, בית כנסת, טיפת חלב וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מגורים</p> <p>1. מרתפים: - לא יותר שימוש עיקרי למגורים בתת קרקע. - תותר קומת מרתף נוספת עבור שימושי חניה בלבד.</p> <p>2. קומת קרקע: - גובה לובי כניסה למבנה בקומת קרקע לא יפחת מ- 3 מ' נטו. - לא יותר גינות פרטיות בקומת הקרקע.</p> <p>3. קומות מגורים: - גובה קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ- 3 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' מריצוף לריצוף. 4. מחסנים: - גודל מחסן מירבי יהיה עד 6 מ"ר ליחידת דיור אחת. - שטח המחסנים יכלל במסגרת שטחי השירות המאושרים לבניה. - לא יותר חיבור מים ואינסטלציה במחסנים. - המחסנים יוצמדו ליחידות הדיור לצרכי רישום בטאבו ולא ירשמו בנפרד. - מספר המחסנים הדירתיים לא יעלה על מספר הדירות בבניין. - לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. - מחסנים דירתיים ניתן למקם בקומות מרתף או בקומת הקרקע. ניתן למקם מחסנים בקומה טיפוסית בתנאי שהם יוצמדו לחלל המדרגות עם כניסה מחלל המדרגות. - יותר לבנות מחסן כללי לעגלות ואופניים בקומת המרתף או בקומת הקרקע.</p> <p>5. יותר לבנות משרד לחברת אחזקה בקומת המרתף או בקומת הקרקע. 6. גובה מבנה מירבי על פי טבלה מספר 5 הינו כולל ח.מדרגות, ח.מעלית, מערכות וכד' 7. בבניין המוגדר עפ"י חוק 'רב קומות' תותקן מערכת פינוי אשפה אנכית. 8. דודי מים יוסתרו מהרחוב. 9. מתקני כביסה יופנו לחזית צידית ויוסתרו ע"י אלמנט הסתרה (רפפות וכד'), תותר הפנייתם לחזית שאינה צידית באופן שאינו פוגע בנראות הבניין כלפי הרחוב ובאישור מהנדס/ת העיר. 10. יותרו גדרות בין מגרשי המגורים וחזית אחורית. לא יותרו גדרות בחזית ראשית.</p>

4.1

מגורים ד'

11. במגרשים הגובלים עם תחום דרך, הבינוי יצמד לקו בניין קדמי בהיקף שלא יפחת מ 70%, זאת על מנת ליצור דופן עירונית בנויה כלפי הרחוב.

מסחר

1. בכל מקום בו מסומנת "חזית מסחרית" על גבי התשריט חובה להקים חזית מסחרית.
2. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה. בקומת קרקע השטחים יבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
3. בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית, קומת קרקע של המסחר תצמד לקו בנין בהיקף שלא יפחת מ 70% מהדופן לרחוב (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר.
4. במקומות בהם קיימת קומת מסחר ראשונה (שמעל קומת קרקע), קומה זו תצמד לקו מגרש (קו בניין 0) ותיצור תחתיה קולונדה מסחרית בהתאם להוראות של קולונדה מסחרית. במקומות בהם אין קומה ראשונה של מסחר, תחול חובת הקמת קולונדה בהתאם להוראות של קולונדה מסחרית.

5. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 4 מ' נטו ולא יעלה על 6 מ' נטו.

6. חיפוי החזיתות יהיה זהה ו/או משתלב עם חיפוי חזיתות בנייני המגורים.

7. תתוכנן כניסה נפרדת לאזור המסחר ולאזור המגורים

8. לא יותר שימוש מסחרי אשר יהווה מטרד לדיירי בניין המגורים, הכל בהתאם לאישור מהנדס/ת העיר.

9. מחסנים יומקמו בקומת המסחר או בקומות המרתף. סך שטח המחסנים לא יעלה על 25% משטחם העיקרי של שימושי המסחר.

הוראות להקמת קולונדה מסחרית

1. במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית חובה להקים קולונדה מסחרית בהיקף שלא יפחת מ 70% מהדופן לרחוב.
2. הקולונדה תצמד לקו בניין 0 ובכך תיצור דופן רחוב מסחרית פעילה.
3. גובה הקולונדה לא יפחת מ 4 מ' מפני המדרכה הסמוכה.
4. בשטח הקולונדה תיהיה זכות מעבר חופשי לציבור.

מבנים ומוסדות ציבור

1. מבני הציבור יומקמו בקומת הקרקע.
2. כניסה למבני ציבור תתוכנן באופן המאפשר נגישות מלאה.

תעסוקה

1. מבני התעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע.
2. כניסה לתעסוקה תתוכנן באופן המאפשר נגישות מלאה.

במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים בין השימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.1	מגורים ד'
ב	<p>גגות</p> <p>1. יותרו גגות שטוחים בלבד. 2. תותר הקמת מתקנים הנדסיים על גג המבנה, כגון: מכונות למיזוג אוויר, מנוע מעלית, קולטי שמש חדרי מדרגות, פיר מעלית וכד'. 3. מעקה הגג יסתיר את המערכות הגלויות על הגג.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ייקבעו עפ"י תקן חניה תקף לעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד. 3. תותר הקמת חניה תת קרקעית. 4. בחניות המתוכננות מעל הקרקע יש לנטוע עץ כל 8 חניות ברצף, עצים רחבי נוף אשר מאפשרים הצללה מיטבית. בנוסף לעצי הצללה, ניתן יהיה להוסיף מתקני הצללה בדו שימוש אשר יאפשר ניצול גגות ליצור אנרגיה. 5. תהא הפרדה בחניות בין השימושים השונים. 6. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 250 מ' תתאפשר ברחוב. הפתרון ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח (1: 500) ויאושר ע"י מהנדס העיר. 7. ככל האפשר יאוחדו הכניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת בין שני מגרשים (כניסה לשני מגרשים או יותר), רוחב מיסעת כניסה לחניה לא יעלה על 6 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. ביצוע הכניסה לחניה יעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח. 8. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. במקרה זה יותר קו בניין צידי ואחורי תת קרקעי 0. 9. כניסה למרתף חניה דרך מגרש 2 תיהיה כניסה משותפת לתאי שטח 1, 2 ו-3. 10. כניסה למרתף חניה דרך מגרש 7 תיהיה כניסה משותפת לתאי שטח 4, 5, 6 ו-7. 11. כניסה למרתף חניה דרך מגרש 10 תיהיה כניסה משותפת לתאי שטח 8, 9 ו-10. 12. כניסה למרתף חניה דרך מגרש 13 תיהיה כניסה משותפת לתאי שטח 11, 12 ו-13.</p>
ד	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. לא יותר לבנות גדרות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי. 2. מפלס כניסה לחנויות (מסחר) יתואם למפלס המדרכות, כניסה למסחר ללא מדרגות. 3. כניסה למבני ציבור ותעסוקה תתוכנן באופן המאפשר נגישות מלאה.</p>
ה	<p>זכות מעבר</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת בספרי המקרקעין. 2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים בין קו המגרש לחזית המסחרית.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> גינון ושבילים מתקני משחקים וריהוט גן מצללות תאורה ומתקנים טכניים נדרשים לשטח הציבורי הפתוח. תשתיות תת קרקעיות ועיליות
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת פינות נוי, פניות מצללה, פינות מנוחה, מתקני משחקים ומתקני ספורט לרווחת התושבים. תותר הקמת שבילים ירוקים, גינון וצמחיה והעברת תשתיות תת קרקעיות ועיליות. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, לרבות ריהוט רחוב, תאורה ומתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> לאורך כל הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. כל מערכת התשתיות יהיה תת קרקעי. תאורת הרחוב לא תיהיה מופנת לתוך השטח הבנוי אלא כלפי השטח הציבורי.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, לרבות ריהוט רחוב, תאורה ומתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> לאורך כל הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. כל מערכת התשתיות יהיה תת קרקעי. תאורת הרחוב לא תיהיה מופנת לתוך השטח הבנוי אלא כלפי השטח הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
										מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	
(4) 420	(3)	(3)	(3)	(3)	3	9	35	(1) 35	80	7850	3600	1100	3150	1429	1	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(7) 1400	(6)	(5) 200	1200		1	מסחר	ד'
(4) 420	(3)	(3)	(3)	(3)	3	9	35	(1) 35	80	8000	3750	1100	3150	1485	2	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(7) 1400	(6)	(5) 200	1200		2	מסחר	ד'
(4) 528	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(8) 44	65	8440	2850	1638	3952	1170	3	מגורים	ד'
(4) 528	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(8) 44	65	7598	2850	1318	3430	1171	4	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 320	(9)	50	270		4	תעסוקה	ד'
(4) 528	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(8) 44	55	8420	3150	1318	3952	1267	5	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 320	(9)	50	270		5	תעסוקה	ד'
(4) 528	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(8) 44	65	7598	2850	1318	3430	1199	6	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 320	(9)	50	270		6	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(4) 528	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(8) 44	65	7918	2850	1638	3430	1124	7	מגורים	ד'
(4) 1272	(12)	(3)	(3)	(3)	3	19	67	(11) 106	75	15810	3000	3102	9708	1470	8	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 550	(6)	(5) 120	430		8	מסחר	ד'
(4) 576	(12)	(3)	(3)	(3)	3	9	35	(13) 48	75	7514	2850	1296	3368	1238	9	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 400	(6)	(5) 80	320		9	מסחר	ד'
(4) 672	(12)	(3)	(3)	(3)	3	9	35	(14) 56	80	9444	3600	1532	4312	1460	10	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 500	(6)	(5) 100	400		10	מסחר	ד'
(4) 756	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(13) 63	60	10440	3300	1606	5534	1718	11	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 630	(9)	150	480		11	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(4) 624	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(13) 52	75	9150	3300	1394	4456	1736	12	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 500	(9)	100	400		12	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(4) 732	(3)	(3)	(3)	(3)	3	10	35	(13) 61	60	10248	4000	1722	4526	2029	13	מגורים	ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)						(10) 470	(9)	70	400		13	מבנים ומוסדות ציבור	ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

הוראות טבלה 5:

- א. לא תותר העברת זכויות, בין תת קרקע לעל קרקע.
- ב. כל מגרש מגורים יכיל יח"ד קטנות של עד 55 מ"ר בשיעור של 15% מסך יח"ד במגרש.
- ג. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.10 לתוכנית.
- ד. גובה הבניה המרבי המותר הוא 137 מ' מעל פני הים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 7 דירות מתוכן יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.
- (2) תותר חניה תת קרקעית.
- (3) על פי המסומן בתשריט.
- (4) שטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.
- (5) יותר לנייד שטחי שירות מעל קרקע לתת הקרקע.
- (6) יותרו מחסנים עבור שימושי מסחר בקומת המרתף של בניין המגורים. זכויות בניה למחסנים אלה יגזרו כחלק מזכויות הבניה שניתנו בשטחי השירות של המסחר.
- (7) חלק מקומת הקרקע וקומה ראשונה של בניין המגורים.
- (8) 9 דירות מתוכן יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.
- (9) יותרו חניות עבור שימוש זה בתת הקרקע.
- (10) חלק מקומת הקרקע של בניין המגורים.
- (11) 17 דירות מתוכן יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.
- (12) על פי המסומן בתשריט. תותר הקמת מרפסות מעל הקולונדה המסחרית עד קו בניין 0.
- (13) 16 דירות מתוכן יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.
- (14) 12 דירות מתוכן יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 70 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה ראשון :

1. הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בסמכות של וועדה מקומית
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה השלמת ביצוע הדרך המוצעת בתכנית זו, המשך שדרות ירושלים וחיבור אל שדרות בן גוריון.
3. בדיקה אקוסטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לבחינת התנועה ברחובות בן גוריון יגאל הורוביץ וכיכר האוספת מכביש 3703.

תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש :

1. כחלק מהיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בקני"מ של 1: 500, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו אשר תכלול:
 - א. העמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש.
 - ב. חיבור המגרש לדרכים מצרניות.
 - ג. מפלסי בינוי ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה.
 - ד. תכנון החניה הנדרשת בשטח.
 - ה. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
 - ו. מיקום נטיעת עצים במגרש ובמדרכה.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתית עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הדרישות ואישור פקיד היערות הממונה לכריתה, העתקה ושימור העצים בהתאם לנספח עצים בוגרים ולתשריטי סקר עצים המצורפים לתכנית זו.

5. תנאי למתן היתר בניה למיקום פתחי אוורור לחניות תת קרקעים יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ובהתאם להנחיות מסעיף 6.3.6 של תכנית זו.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת בדיקת התכנות להצבת מתקנים פוטו וולטאים ע"ג גגות התכנית וחיבור לרשת החלוקה.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת הקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור עמידה בת"י 5281 ממכון התקנים או מכון הסכמה מוכר אחר להתאמת הבנין לעקרונות הבניה הירוקה בניקוד מינימאלי של 55 נקודות לעמידה בתו תקן של בניין ירוק.

9. כל בקשה להיתר בניה במגרש הכולל עירוב שימושים של מסחר ו/או תעסוקה עם מגורים, תלווה במסמך סביבתי המפרט את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות הפרדה בין התשתיות שתשמשה את המגורים בבניין לבין התשתיות שישמשו את המסחר ושימושי תעסוקה: פתרונות לטיפול ואצירת פסולת, מערכות איורור, בידוד אקוסטי, דרכי גישה וחנייה וכל אמצעי אחר למניעת מטרדים והתאם להנחיות בסעיף 6.4 בתכנית זו. המסמך הסביבתי יהיה בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.

10. תנאי להיתר יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בעת עבודות ההריסה והבנייה לאישור מוסד התכנון ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.

11. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל +90 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

12. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +90 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

13. בעת הוצאת היתר בניה נדרש לעמוד במגבלת גובה הבניה הקיים בשטח התכנית, מגבלה הגובה הינה 137 מטר מעל פני הים.

14. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 44, 41, 33, 11, 8 יהא תיאום עם מקורות לעניין עבודות פיתוח בקרבת קו/מתקן מקורות.

15. 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.

6.2

ביוב

פתרון קצה לביוב לתכנית יהיה מט"ש תימורים

6.3

איכות הסביבה

1. כללי

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות, סביבתיות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

2. פסולת ביתית

א. מיקום ונפח כלי האצירה הנדרשים, לרבות פסולת למחזור, תאושרנה על ידי אגף התברואה כתנאי למתן היתר.

ב. חדרימתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ועם תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת

פסולת באופן שיתאפשרו מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. מספר הדחסנים הנדרש ונפחם בכל בניין יהיה בהתאם להנחיות העירייה לעת תכנית הבינוי.

ג. בבנייני המגורים תתוכנן תשתית להפרדת הפסולת לזרמים, בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת. במבנים רבי קומות יתוכננו מצנחי אשפה.

ד. חדר/מתחם האשפה יאוורר באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים אחרים.

ה. תותר הצבתן של תשתיות לאיסוף פסולת למיחזור במרחב הציבורי, בתיאום עם העירייה.

3. רעש

א. רעש מבתי עסק: כל בתי העסק בתחום התכנית יחוייבו לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, ובתקנות רישוי עסקים כפי שיעודכנו מעת לעת.

ב. רעש ממערכות מכניות:

בהיתר הבניה יצוינו כל המערכות המכאניות העלולות לייצר מטרדי רעש, כגון: גנרטור, משאבות, מפוחי אוויר, מתקני חניה, דחסן אשפה, מתקן גריסת קרטונים, מערכת קירור, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד. תנאי להיתר יהיה הצגת מיקומי המערכות המכאניות בעלות פוטנציאל למטרד אקוסטי והאמצעים למניעת רעש ורעידות למבנה.

4. ביוב וניקוז

א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. היתר אכלוס ושימוש במבנים מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של מערכות הביוב והמתקנים, בהתאם לתנאים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

5. מים:

א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתיה כגון גינון, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ב. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

6. מניעת זיהום אוויר ואוורור חניונים תת"ק

א. פתחי כניסת האווריר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ב. פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים לא תהיה כלפי שטחי ציבור. כל מערכות האוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף.

7. קרינה

א. מתקני חשמל לרבות שנאים של ח.ח.י יעמדו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת קרינה ורעש.

ב. לא תותר התקנת כבלים עיליים בתחום התכנית. קווי תשתית של חשמל ותקשורת יוטמנו.

8. בנייה ירוקה

א. תכנון בנייני המגורים ומבני הציבור ישלב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 "בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים)" בגירסתו המעודכנת בעת הבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42






תכנון זמין
מונה הדפסה 42

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>ב. כניסות למבנים יתכננו כל האפשר בצורה מקורה ועם אלמנטים להגנה מרוח, בקירות ובתקרת הכניסה. פתרון קירוי הכניסה יאושר ע"י יועץ מיקרו אקלים/יועץ בניה ירוקה.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. הוראות למגרשים בעלי ייעוד קרקע של עירוב שימושים</p> <p>א. לא תותר הקמה של בתי עסק שהינם בעלי פוטנציאל לזיהום סביבתי או פגיעה בבריאות הציבור.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בניה במגרש הכולל עירוב שימושים של מסחר ו/או תעסוקה עם מגורים, תלווה במסמך סביבתי המפרט את האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות הפרדה בין התשתיות שתשמשנה את המגורים בבניין לבין התשתיות שישמשו את המסחר ושימושי תעסוקה: פתרונות לטיפול ואצירת פסולת, מערכות איוורור, בידוד אקוסטי, דרכי גישה וחנייה וכל אמצעי אחר למניעת מטרדים. כמו כן בעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים.</p> <p>ג. איכות אוויר: בכל בניין עם קומה מסחרית הכוללת בתי אוכל העושים שימוש בתנור, ייבנה פיר עד גובה הגג לצורך התקנת ארובה לשחרור עשן וטיפול בפליטות מבתי האוכל. גובה הארובה יהיה לפחות 2 מ' מעל מפלס הגג ובכל מקרה גבוה יותר מגגות המבנים הסמוכים. זאת בהתאם לתקנות הרלוונטיות ובתיאום עם היחידה הסביבתית האזורית. בחלל מסחרי שלא יתאפשר חיבורו לארובה, לא תותר הקמת עסק עם בישול/אפיית מזון מכל סוג שהוא.</p> <p>ד. מניעת זיהום קרקע ומים: תותקן מערכת הפרדת שומנים לעסקי מזון מהיר ומסעדות. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן, על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>ה. שטחי המגורים ייבנו בקומות שלמות הנפרדות משטחי השימושים האחרים במגרש. למגורים תהיה כניסה ולובי נפרד בקומת הקרקע.</p> <p>ו. לא יותר שטח מסחרי או חנות ללא כניסה ישירה מרחוב ו/או שצ"פ.</p> <p>ז. גובה עסקי מזון לא יפחת מ 2.75 מטר.</p> <p>ח. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ט. לא יהיה מעבר צנרת וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם כן קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>י. בנוסף לדרישות אלה, תהא העירייה ראשית לדרוש מכל עסק במסגרת הליך הרישוי, הצגת מסמך מפורט המציג את האמצעים למניעת מטרדים לשימושים סמוכים ונוספים באותו בניין.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>מניעת מטרדים בשלבי ההריסה וההקמה</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. הפעילות באתר הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 07:00 עד 19:00 בלבד.</p> <p>2. בכל מקרה בו תידרש ביצוע עבודה בשעות הלילה, העבודה תתבצע בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.</p> <p>ב. טיפול בפסולת בניין:</p> <p>1. חובת גריסה: היתר בניה יכלול דרישה כי לפחות 30% מפסולת הבניין תמוחזר לשימוש</p>	

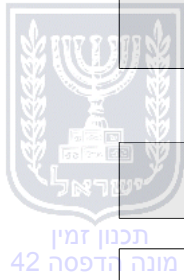
איכות הסביבה	6.5
<p>בתכנית או במתחמים סמוכים או בהתאם למדיניות התקפה לעת הגשת הבקשה להיתר (לרבות דרכים).</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.</p> <p>3. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלה, מחזור והטמנה, יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 בצו רישוי עסקים 1996.</p> <p>ג. רעש</p> <p>1. יש להבטיח שכל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979. טרם תחילת ביצוע העבודות יבוצעו ע"י הקבלן מדידות רעש לכלי העבודה המכאניים.</p> <p>ד. חומ"ס :</p> <p>1. כל קבלן המפעיל ציוד מכני יחזיק בתחום העבודה אמצעי לאיסוף שמן במקרה של תקלה בציוד.</p> <p>2. באתר ההתארגנות יאוחסנו חומרי ספיחה למקרה שפיכה של דלקים ושמונים.</p> <p>ה. אבק :</p> <p>1. תנאי להיתר יהיה להציג, לאישור מוסד התכנון ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה, את הדרכים למניעת מטרדי אבק מדרכים לא סלולות, מפריקה והעמסה של חומרי בניה או ממערומי עפר בשטח התכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>1. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים ונמוכים ב 20 ס"מ ממפלס הגלישה לרחוב במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלה יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולי עד לתשתית לא מהודקת.</p> <p>2. יש לדאוג לתכנון הניקוז בתחום המגרש כך שעודפי הנגר יגיעו למערכת הניקוז העירונית או שטחים פתוחים.</p> <p>3. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>4. הקמת חניונים עיליים שאינם מעל מרתפים תחוייב בחומרים המאפשרים חילחול מים אל הקרקע.</p> <p>5. תכנון השטחים הציבוריים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר על באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים, הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד</p>	



 <p>תכנון זמין הדפסה 42</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (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 שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.8 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>4. המגרשים מחוץ לאיחוד וחלוקה ירשמו בפרצלציה רצונית לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>5. מגרש 8 ביעוד מגורים ד' בתחום חלקה 64 בגוש 2530 בבעלות עיריית קרית מלאכי ומועצה אזורית באר טוביה ירשם בבעלות קק"ל לאחר השבת קרקע מכיוון שלא יהיה יותר שימוש ציבורי בקרקע.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>	<p>6.9 איחוד וחלוקה</p> <p>1. הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור שטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט מצב מוצע. 2. החלוקה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>
	<p>6.10 קווי תשתית</p> <p>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט</p>



קווי תשתית	6.10
<p>מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תת קרקעים.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתחום הדרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור - אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים</p>	



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
יתאפשר מימוש בשלבים ועד 10 שנים מאישור התכנית.	

