

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2038

התחדשות עירונית- מתחם אהוד- התחייה

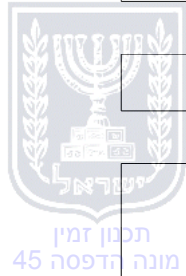
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

24/04/2022

לאשר את התכנית

31/05/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במתחם "אהוד התחיה", מוצעת תכנית להתחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי. מיקום התכנית בשכונת גבעת ציון שבדרום מזרח אשקלון, תחומה בצפון שדרות בן גוריון, במזרח רחוב התחיה, במערב בית ספר רמב"ם ובדרום רחוב השופטים, ושטחה כ- 80 דונם.

כיום במתחם מבני שיכון מטיפוס בניה טורית בני 2, 3 ו-4 קומות, בתים פרטיים בבניה נמוכה של עד 3 קומות. במרכז, מרכז מסחרי שכונתי "קולנוע אסתר" שבעבר אף תפקד כמקום התכנסות ומפגש קהילתי ותחנת תדלוק.

במסגרת התכנית, מוצע פינוי יחידות הדיור הקיימות, תחנת התדלוק והמרכז המסחרי, לטובת בינוי הכולל 1,035 יח"ד (במקום 116 יח"ד קיימות), בתבניות בניה מגוונות הכוללות מבנים נמוכים, מבנים גבוהים, ומבנים רבי קומות, הקצאת שטח לצרכי ציבור, שימור חלק מהשצפ"ים הקיימים במתחם ופריסת שצפ"ים חדשים בהתאם לתבנית הבינוי המוצעת ולשלד המוצע הכולל חיבור רחוב אסף הרופא לחיבור הקיים לרחוב התחיה וחיבור נוסף לרחוב שיבת ציון. כמו כן, בסמיכות למרכז המסחרי המוצע לחידוש תוך שילוב מגורים, מוצעת כיכר עירונית.

צפון התכנית גובל בחיבור לשדרות בן גוריון שלאורכו צפוי פיתוח משמעותי ופיתוח מתע"ן. התכנית כוללת הסדרת רחוב התחיה אשר יאפשר מעבר תח"צ, שביל אופניים ויצירת חתך רחוב שיאפשר יצירת חזית עירונית פעילה.

התכנית כוללת שלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה: המתחם הצפוני כולל בינוי לאורך רחוב התחיה ובדופן עם רחוב שיבת ציון, מוצעים בו שצ"פ, כיכר עירונית ו- 2 מגרשי מגורים, כאשר בדופן עם רחוב שיבת ציון מוצעת מסחר.

מדרום לרחוב שיבת ציון, שני מתחמים נוספים: המתחם הדרום מזרחי גובל ברחוב התחיה, כולל את המרכז המסחרי המתחדש בשילוב עם מגורים, כיכר עירונית, שצ"פ, ו- 4 מגרשי מגורים. המתחם הדרום מערבי, כולל שב"צ בהיקף של כ- 3 דונם, שצ"פ ושני מגרשי מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית- מתחם אהוד- התחייה

מספר התכנית תמל/ 2038

1.2 שטח התכנית 79.698 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

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	אשקלון
קואורדינאטה X	160766
קואורדינאטה Y	618482

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונת גבעת ציון, בחלקה המזרחי של אשקלון. דרומית לשדרות בן גוריון, מערבית לרחוב התחייה, צפונית לרחוב השופטים ומזרחית לבית ספר רמב"ם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	התחייה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1207	מוסדר	חלק	157-162, 212, 250-251	47, 109, 127-128, 282
1208	מוסדר	חלק		59, 158, 170
1653	מוסדר	חלק		172, 176
1656	מוסדר	חלק	2-18, 26, 50-53, 59, 61-64	60

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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				ארז אלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ארז אלה		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/05/2022	טל אלקלעי	11: 52 26/05/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	10/05/2022	ארז אלה	16: 06 18/05/2022	נספח בינוי - תכנית העמדה - גיליון 1 מתוך 6 - מחייב לנושאי תבניות בניה, קווי בניין הפונים לרחוב התחיה ולכיכרות העירוניות ומרחקים מינימליים בין מבנים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	10/05/2022	ארז אלה	16: 07 18/05/2022	נספח בינוי - תכנית קומת קרקע - גיליון 2 מתוך 6 - מחייב לנושאי תבניות בניה, קווי בניין הפונים לרחוב התחיה ולכיכרות העירוניות ומרחקים מינימליים בין מבנים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	10/05/2022	ארז אלה	10: 53 25/05/2022	נספח בינוי - תכנית קומה טיפוסית- גיליון 3 מתוך 6 - מחייב לנושאי תבניות בניה, קווי בניין הפונים לרחוב התחיה ולכיכרות העירוניות ומרחקים מינימליים בין מבנים.	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	10/05/2022	ארז אלה	10: 53 25/05/2022	נספח בינוי - חתכים 1: 500 - גיליון 4 מתוך 6 - מחייב לנושאי תבניות בניה, קווי בניין הפונים לרחוב התחיה ולכיכרות העירוניות ומרחקים מינימליים בין מבנים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	10/05/2022	ארז אלה	16: 56 18/05/2022	נספח בינוי - חתכים 1: 500 - גיליון 5 מתוך 6 - מחייב לנושאי תבניות בניה, קווי בניין הפונים לרחוב התחיה ולכיכרות העירוניות ומרחקים מינימליים בין מבנים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	10/05/2022	ארז אלה	16: 58 18/05/2022	נספח בינוי - חתכים 1: 200 - גיליון 6 מתוך 6 מחייב לנושאי תבניות בניה, קווי בניין הפונים לרחוב התחיה ולכיכרות העירוניות ומרחקים מינימליים בין מבנים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/05/2022	שי מורן	16: 44 24/05/2022	נספח תנועה	לא
חניה	מנחה	1: 500	1	23/05/2022	שי מורן	16: 53 24/05/2022	נספח חניה	לא
תנועה	רקע		4	07/12/2021	שי מורן	11: 55 26/05/2022	נספח הקשר תנועתי מילולי	לא
נספח חברתי	רקע		58	26/05/2022	נועה אפיק ריבוש	11: 35 26/05/2022	נספח חברתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			24/05/2022	אמיר כהן	16: 53 24/05/2022	נספח פרוגרמה ציבורית	לא
ניקוז	מנחה		24	17/01/2022	שמעון צוק	11: 53 26/05/2022	נספח ניקוז מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	23/05/2022	שמעון צוק	11: 49 26/05/2022	נספח ניקוז - תשריט	לא
מים	מנחה	1: 2500		22/05/2022	יאיר קורנברג	10: 10 26/05/2022	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1	12	24/05/2022	יאיר קורנברג	18: 45 24/05/2022	נספח ביוב - פרשה טכנית	לא



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה	1: 2500		22/05/2022	יאיר קורנברג	11: 32 26/05/2022	נספח ביוב	לא
דו"ח סביבה	מנחה		186	26/05/2022	רן קליק	10: 02 26/05/2022	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	23/05/2022	ארז אלה	10: 31 25/05/2022	נספח פיתוח ונוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	24/05/2022	גונן שבתאי	17: 49 24/05/2022	נספח עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	18/05/2022	גונן שבתאי	11: 39 26/05/2022	נספח עצים- תשריט בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	24/05/2022	גונן שבתאי	11: 48 26/05/2022	נספח עצים - תשריט חניונים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		44	18/01/2022	גונן שבתאי	18: 35 18/01/2022	נספח עצים - סקר מילולי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		47	24/05/2022	רון רוזנטל	10: 57 25/05/2022	דוח כלכלי - תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		4	24/05/2022	רון רוזנטל	10: 56 25/05/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	24/05/2022	רון רוזנטל	10: 56 25/05/2022	נספח לטבלאות איזון והקצאה	לא
מתחמי תכנון	מנחה		14	24/05/2022	ארז אלה	16: 07 24/05/2022	נספח שלביות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב		2	18/05/2022	ארז אלה	10: 48 25/05/2022	נספח תלת מימד לקביעת מגרשים תלת מימדיים	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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית, הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	(1)	12	074-7681441		gurin@moeh.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית אשקלון		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה (2)	7	08-6707100		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הדפוס 12.

(2) כתובת: עיריית אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית אשקלון		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6707100		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית מכילה שטחים בבעלות מדינה.**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	עלית הנוער	2	03-6951496		office@hqa.co.il
	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות	רעננה	הגלים	25	09-7745893		tal_al@netvision.net.il
יועץ חברתי	יועץ	נועה אפיק ריבוש		סטריט לייט	ירושלים	קורצאק	3 א	050-7845837		noa@streetlight.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	אמיר כהן		ארץ ניהול פרויקטים	תל אביב-יפו	שד' ההשכלה	3	03-6200160		office@eretz-pm.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן		מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		077-4020510		office@mr-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	משה פרידמן	341	ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		office@bfks.co.il
הידרולוגיה	יועץ תשתיות	שמעון צוק			פתח תקוה	נבטים (2)	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		jasmin@sbk-eng.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		Office@yozmot-sviva.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רון רוזנטל	4125894	ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111		office@bfks.co.il
אגרונומיה	אגרונום	גונן שבתאי		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5599799		gonen@trees.co.il

(1) כתובת: ת.ד 13312, רמת החייל.

(2) כתובת: ת.ד. 7688.

(3) כתובת: ת.ד. 926.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
בניין גבוה	בנין גבוה - מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס הקובע עולה על 13 מטרים, אך איננו עולה על 29 מטרים.
בניין נמוך	בנין נמוך - מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה מעל המפלס הקובע איננו עולה על 13 מטרים.
דיורית	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: 1. שטח כל דיורית לא יפחת מ-20 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת, לרבות ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), תשע"ב 2011.
חזית פעילה	חזית אשר אליה מופנים שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ומבואות לשימושים השונים, המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור גדולה	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-110 מ"ר שטח עיקרי לרבות ממ"ד.
יחידת דיור קטנה	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-55 מ"ר שטח עיקרי לרבות ממ"ד.
מסד	קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכסיות שונות.
רב קומות ומגדל	רב קומות ומגדל - מבנה אשר גובה המפלס על רצפת קומתו העליונה מעל המפלס הקובע עולה על 29 מטרים.

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 במתחם אהוד- התחיה באשקלון באמצעות פינוי 116 יח"ד קיימות לטובת הקמת 1035 יח"ד חדשות בשילוב שימושי מסחר ושטחים לצרכי ציבור.
שינוי ועיבוי מערך הדרכים והרחובות העירוניים במטרה ליצור מרחב עירוני מקושר ונגיש להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
יצירת תשתית לפיתוח שימושים מסחריים ושטחים לצרכי ציבור, שדרוג מערך השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע. ייעודי קרקע מצב מאושר: דרך קיימת, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל, שטח מבני ציבור, מסחר ומגורים. ייעודי קרקע מצב מוצע: דרך מאושרת, דרך מוצעת, ככר עירונית, מבנים ומוסדות

ציבור, מגורים ד', מגורים ומסחר, פארק/ גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח.

2. קביעת מגרשים להקמת בנייני מגורים (1035 יח"ד), מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר עירונית ודרכים.

3. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת זכויות בנייה.

5. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה / הפקעה.

6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

7. קביעת זיקות הנאה.

8. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות לשמירה על עצים.

10. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

11. קביעת הוראות להריסת מבנים וגדרות.

12. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.

13. קביעת מגרשים תלת מימדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100A, 100B, 101, 102, 104 - 106, 107A, 107B, 108
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	206, 204 - 200
פארק / גן ציבורי	601
ככר עירונית	501, 205
דרך מאושרת	311, 310, 308, 306 - 304, 302 - 300
דרך מוצעת	366 - 359, 357, 353, 350
מגורים ומסחר	103
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402A, 402B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	308, 306
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100A, 104, 108
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	359, 350
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100A, 100B, 101, 102, 104 - 106, 107A, 108
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	204, 202, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	311, 310, 308, 306, 301, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	365 - 362, 360, 359, 357, 353, 350
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	106, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	206, 204, 201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402A
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	311, 310
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	357
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	206
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	300
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	360
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	501
גבול מתחם תלת מימדי	פארק / גן ציבורי	601
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	357
חורשה לכריתה	מגורים ד'	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	206, 201
חורשה לשימור	דרך מוצעת	363
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	206, 201
חזית מסחרית	מגורים ד'	107A, 106
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	103
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	דרך מוצעת	366, 364, 363, 361 - 359, 357
להריסה	ככר עירונית	501, 205
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ד'	100A, 100B, 101, 102, 104 - 106, 107A, 108
להריסה	מגורים ומסחר	103
להריסה	פארק / גן ציבורי	601
להריסה	שטח ציבורי פתוח	206, 204 - 202, 200
קו בנין עילי	דרך מאושרת	304, 300
קו בנין עילי	דרך מוצעת	364, 362, 361, 359, 350
קו בנין עילי	ככר עירונית	501, 205
קו בנין עילי	מגורים ד'	100A, 100B, 101, 102, 104 - 106, 107A, 107B, 108
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	103
קו בנין עילי	פארק / גן ציבורי	601
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	204, 201, 200
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	304, 302 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	366, 364 - 359, 350
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	501, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100A, 100B, 101, 102, 104 - 106, 107A, 107B, 108
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	204 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	402B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	25,288.87	31.73
מבני ציבור	6,276.81	7.88
מגורים 2 קומות	16,349.74	20.51

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,157.68	3.96
שביל הולכי רגל	41.54	0.05
שטח ציבורי פתוח	28,585.8	35.87
סה"כ	79,700.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,732.64	26.01
דרך מוצעת	11,825.22	14.84
ככר עירונית	2,606.67	3.27
מבנים ומוסדות ציבור	3,049.62	3.83
מגורים ד'	19,413.5	24.36
מגורים ומסחר	2,594.33	3.26
פארק / גן ציבורי	1,540.84	1.93
שטח ציבורי פתוח	17,099.4	21.46
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	835.99	1.05
סה"כ	79,698.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים וכל הדרוש במישרין לתפקודם. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור גדולה אחת. 3. במקומות בהם מסומנת "חזית פעילה" כהגדרתה בסעיף 1.9 ובתשריט "חזית מסחרית" יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים, מרפאות, משרדים. 4. בתא שטח 101 יותרו שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע של מבני המגורים לטובת צרכי חינוך, מעונות וגני ילדים. 5. מתחת לכניסה הקובעת, כפי שהוגדרה בסעיף 5, יותרו השימושים הבאים: חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בבניינים רבי קומות ובמגדלים, כהגדרתם בסעיף 1.9, לא יותרו דירות גן מכל סוג בקומת הקרקע. 2. עבור יחידות הדיור שבקומה העליונה, תתאפשר קומת מגורים נוספת בנסיגה של 2 מטר לכל הפחות מהקומה שמתחתיה והכוללת יציאה למרפסת גג. התוספת תתאפשר בתנאי שהכניסה אליה תהיה ממפלס הכניסה של דירת המגורים העליונה כפי שנקבע בתבניות הבינוי המוגדרות בסעיף 1.9 ובתנאי שלא תחשב לתוספת יחידות דיור כקבוע בטבלה 5. 3. בתאי שטח 100A, 100B ו- 104 יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזית שאינה פונה אל הרחוב, מלבד תאי שטח אלה, לא יותרו דירות גן בקומות הקרקע. 4. בתאי שטח 108 ו- 107 יותרו חנייה עילית, חנייה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים וכחלק אינטגרלי מהבינוי ומקומת המסד כמפורט בהוראות לנושא חניה ובהוראות הבינוי. 5. תמהיל יח"ד: א. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9). ב. היקף יח"ד גדולות בכל תא שטח (כהגדרתן בסעיף 1.9) לא יעלה על 40% מסך יחידות הדיור. ג. דיורית תתאפשר ביחידת דיור גדולה, כהגדרתה בסעיף 1.9, בהיקף שלא יעלה על 50% מסך יחידות הדיור הגדולות. 6. גג קומת המסד יפותח כחזית חמישית עבור שימושים משותפים לרווחת דיירי המגורים. 7. גובה קומת המסד, כהגדרתה בסעיף 1.9, לא יפחת מ- 4 מטר ברוטו ולא יעלה על 6 מטר ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה ועד גובה המסד. פרט לתאי שטח 100A, 100B ו- 104 בהם גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מטר. 8. בכל אחד מתאי שטח 105 ו- 106 ייבנו שני בניינים, מתוכם בניין גבוה ובניין רב קומות (כהגדרתם בסעיף 1.9), לפי ההעמדה המוצגת בנספח הבינוי. 9. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן: א. בבניין נמוך ובבניין גבוה (כהגדרתם בסעיף 1.9) המרחק לא יפחת מ- 9 מ'; המרחק האחורי לא יפחת מ- 12 מ'. ב. בבניין רב קומות (כהגדרתו בסעיף 1.9) המרחק לא יפחת מ- 15 מ'; המרחק האחורי לא יפחת

4.1

מגורים ד'

מ-20 מ'.

10. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.

11. מחסנים לדירות המגורים יתאפשרו בקומות החניה בלבד בהתאם להוראות הבאות:

א. מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד.

ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.

12. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.

ב

חניה

1. החנייה תהיה תת קרקעית.

2. על אף האמור לעיל, בתאי שטח 108 ו-107 תתאפשר חנייה עילית בקומות המסד וגם חניה תת קרקעית, ובתנאי שחזית החניה לשצ"פ לא תעלה על 40% מסך שטחי החזית ובהתאם להוראות לנושא זה בפרק 6 להוראות תכנית זו.

3. כמפורט בסעיף 6.14.

4. במידה ותיקבע רמפת כניסה ויציאה אחת משותפת עבור תאי שטח 100A ו-100B ואו עבור תאי שטח 104 ו-108 יתאפשר רישום זיקת הנאה תת קרקעית לכלי רכב ואיחוד מרתפי החניון.

4.2

מגורים ומסחר

4.2.1

שימושים

1. מגורים וכל הדרוש במישרין לתפקודם.

2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.

3. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: מבואות למגורים, צרכי ציבור, ושטחים משותפים למבני המגורים.

4. בקומת הקרקע יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים, מרפאות, משרדים.

5. מתחת לכניסה הקובעת, כפי שהוגדרה בסעיף 5, יותרו השימושים הבאים: חניון, פריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. עבור יחידות הדיור שבקומה העליונה, תתאפשר קומת מגורים נוספת בנסיגה של 2 מטר לכל הפחות מהקומה שמתחתיה והכוללת יציאה לגג. התוספת תתאפשר בתנאי שהכניסה אליה תהיה ממפלס הכניסה של דירת המגורים העליונה כפי שנקבע בתבניות הבינוי המוגדרות בסעיף 1.9 ובתנאי שלא תחשב לתוספת יחידות דיור כקבוע בטבלה 5. שטחי חדרי היציאה לגג יבוא במניין השטחים כמפורט בטבלה 5.

2. תמהיל יח"ד:

א. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל תא שטח יהיו יחידות דיור קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).

ב. היקף יח"ד גדולות בכל תא שטח (כהגדרתן בסעיף 1.9) לא יעלה על 40% מסך יחידות הדיור.

ג. דיורית תתאפשר ביחידת דיור גדולה, כהגדרתה בסעיף 1.9, בהיקף שלא יעלה על 50% מסך יחידות הדיור הגדולות.

3. גג קומת המסד ייפותח כחזית חמישית וישמש לרווחת הדיירים.



מגורים ומסחר	4.2
4. גובה קומת המסד לא יפחת מ- 4 מטר ברוטו ולא יעלה על 6 מטר ברוטו, מגובה הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה ועד גובה המסד. 5. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. המרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן - בבניין נמוך ובבניין גבוה (כהגדרתם בסעיף 1.9) המרחק לא יפחת מ-9 מ'; המרחק האחורי לא יפחת מ-12 מ'. 6. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל. 7. מחסנים לדירות המגורים יתאפשרו בקומות החניה בלבד בהתאם להוראות הבאות: א. מספר המחסנים לא יעלה על מס' יח"ד. ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. 8. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.	
	ב חניה 1. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד. 2. כמפורט בסעיף 6.14.
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים 4.3.1 1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וחברה, מבנים לצרכי ספורט כשימוש ראשי ומבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות כשימוש משני. 2. מתקנים הנדסיים הנדרשים למבנה הציבור. 3. מסחר כשימוש נלווה בהיקף של עד 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש. 4. חניה ציבורית תת קרקעית.	
	4.3.2 הוראות
א בינוי ו/או פיתוח 1. לאורך דופן המגרש הפונה לרחוב לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית. 2. תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 3. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בתדריך להקצאת שטחי ציבור של משרד החינוך. 4. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן שלא יפגע במימוש מלוא הזכויות למבני הציבור. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב. 5. המרווח הקדמי בין חזית זו לגבול המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים 4.4.1 1. גינה ציבורית המיועדת לקהילה וכל הדרוש לתפקודה. 2. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר בכפוף לסעיף 6.6. 3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 4. ריהוט רחוב לרבות מתקני מיחזור.	
	4.4.2 הוראות

4.4

שטח ציבורי פתוח

א

בינוי ו/או פיתוח

1. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.
2. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות ולמעט גידור למתקני ספורט.

4.5

פארק / גן ציבורי

4.5.1

שימושים

1. גינה ציבורית המיועדת לקהילה וכל הדרוש לתפקודה.
2. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר בכפוף לסעיף 6.6.
3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
4. ריהוט רחוב לרבות מתקני מיחזור.
5. חניה תת קרקעית פרטית עבור תאי שטח 101 ו-102.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לשטחים ציבוריים אחרים סמוכים.
2. לפחות 25% משטח הפארק/ הגן הציבורי ישמשו לחלחול/ מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.
3. חניה תת קרקעית עבור המגורים שבתא שטח 101 ו-102 תתאפשר בתכנית של עד 75% מתא השטח המיועד לפארק.
4. עבור החניונים בתאי שטח 101 ו-102 ייקבעו הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי בהתאם להוראות סעיף 6.16.

4.6

ככר עירונית

4.6.1

שימושים

1. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור.
2. הצללה.
3. תותר הצבת כסאות / שולחנות וסגירת חורף בסמוך לבתי העסק שבשטחי המסחר בתיאום עם אדריכל העיר.
4. בחלק מתא שטח 501 חניה תת קרקעית פרטית עבור תא שטח 106, כמסומן בתשריט.
5. חניה ציבורית תת קרקעית.

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. הכיכר תפותח כמתחם הולכי רגל רציף הפתוח לציבור בכל עת.
2. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית.
3. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב.
4. עומק ערוגות גנניות בכיכר לא יפחת מ-1.5 מ' נטו.
5. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות.
6. עבור החניון בתא שטח 106 ייקבעו הוראות בדבר קביעת מגרש תלת מימדי בהתאם להוראות סעיף 6.16.



4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים תהיה חלק מביצוע זכות הדרך. 2. יתאפשר פיתוח השטח לרבות פיתוח ושיקום נופי, נטיעות ליצירת רצף צל, גינון והשקייה, שבילי אופניים, ומדרכות. 3. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים תהיה חלק מביצוע זכות הדרך. 2. יתאפשר פיתוח השטח לרבות פיתוח ושיקום נופי, נטיעות ליצירת רצף צל, גינון והשקייה, שבילי אופניים ומדרכות. 3. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	1. גינה ציבורית המיועדת לקהילה וכל הדרוש לתפקודה. 2. מסחר. 3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 4. ריהוט רחוב לרבות מתקני מיחזור. 5. מבנים ציבוריים לצרכי קהילה, רווחה, תרבות וחברה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים, למעט בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט. 2. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט מעקות בטיחות ולמעט גידור למתקני ספורט. 3. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בתדריך להקצאת שטחי ציבור של משרד החינוך. 4. המרווח הקדמי בין החזית לגבול המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 5. המסחר יתוכנן בצמידות דופן לפארק הציבורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מזערי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
מגורים ד'	<סך הכל>	100A	2592	9724	3403	5720	18847	70 (1)	104	35 (2)	11 (2)	0	0	0	0	3 (3)	1456 (4)
מגורים ד'	<סך הכל>	100B	1888	4675	1636	2750	9061	70 (1)	50	19 (5)	6 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)	3 (3)	700 (4)
מגורים ד'	מגורים	101		5610	1964	3300	10874		60								840 (4)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		410	620 (7)		1030										
מגורים ד'	<סך הכל>	101	1784	6020	2584	3300	11904	70	60	35 (8)	10 (8)	0 (10)	(6)	(6)	0 (9)	2	840 (4)
מגורים ד'	<סך הכל>	102	998	4225 (11)	1479	2200	7904	85	40	35 (8)	10 (8)	0	0	0	0	1	560 (4)
מגורים ומסחר	מגורים	103		6545	2291	3850	12686		70								
מגורים ומסחר	מסחר	103		1422	498		1920										
מגורים ומסחר	<סך הכל>	103	2594	7967	2789	3850	14606	90	70	32 (12)	9 (12)	(6)	(6)	(6)	(6)	2 (13)	980 (4)
מגורים ד'	<סך הכל>	104	1890	6358	2225	3740	12323	70	68	35 (8)	10 (8)	0	0	0	0	2 (3)	952 (4)
מגורים ד'	<סך הכל>	105	2452	17466 (14)	6113	9680	33259	80	176	100 (15)	30 (15)	0	0	0	0	2 (13)	2464 (4)
מגורים ד'	מגורים	106		13745	4811	8085	26641		147								
מגורים ד'	מסחר	106		704	246		950										
מגורים ד'	<סך הכל>	106	2444	14449	5057	8085	27591	70	147	85 (16)	25 (16)	(6)	(6)	(6)	(6)	2 (13)	1988 (4)
מגורים ד'	מגורים	107A		23817	9874	14010	47701		256								
מגורים ד'	מסחר	107A		1000	350		1350										
מגורים ד'	<סך הכל>	107A	3613	24817	10224	14010	49051	95	256	85 (17)	26 (17)	(6)	(6)	(6)	(6)	3 (13)	3584 (4)
מגורים ד'	<סך הכל>	107B	18	119	49	70	238			85	26 (17)	(6)	(6)	(6)	(6)		
מגורים ד'	<סך הכל>	108	1719	6124 (18)	3286	3520	12930	95	64	35 (8)	10 (8)	0	0	0	0	2 (13)	896 (4)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי			קדמי
					עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת											
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	401	3050	7400	2600	9760	19760	70										
ככר עירונית	<סך הכל>	205	709	70 (20)			70											
ככר עירונית	<סך הכל>	501	1898	250 (20)		10600 (21)	10850											
פארק / גן ציבורי	<סך הכל>	601	1541			3500 (22)	3500											
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402A	782	360 (23)			360 (24)						(6)	(6)	(6)	(6)		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הגובה המרבי המותר לבניה כולל את הקומות לשימוש עיקרי וקומות טכניות. תתאפשר תוספת של , חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט.
- במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- שטחי הבנייה למגורים כוללים שטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר, שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות.
- בשטחים הפתוחים הציבוריים המצוללות ויריעות ההצללה אינם כלולים במניין השטחים בטבלה 5 לעיל אלא בנוסף.
- בתאי השטח הכוללים שימושים למסחר תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, בתנאי ששטחי המסחר יוצמדו ויהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע ובתנאי עמידה בהוראות לעניין בינוי חניה.
- גלריה למסחר לא תיספר במניין הקומות.
- בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.
- בהתאם לסעיף 6.9 ביעודים שפורטו, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- בתאי השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחת ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
- המרפסות לא יחרגו מעבר לגבולות תא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

- (1) תכנית תת קרקעית מירבית : 100%.
- (2) קומת קרקע + 9 קומות מגורים + קומה טכנית.
- (3) מספר ומיקום המבנים יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.
- (4) לפי 14 מ"ר מרפסת ליח"ד.
- (5) קומת קרקע + 4 קומות מגורים + קומה טכנית.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) שטחי השרות מוקצים עבור חצרות גני הילדים ו/או מעונות.
- (8) קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומה טכנית. הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, ושהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, לא יעלה על 29 מטרים.
- (9) מזרחי, לכיוון גינה ציבורית.
- (10) מערבי, לכיוון שצ"פ.
- (11) מתוכם 485 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (12) קומת קרקע + 7 קומות מגורים + קומה טכנית. הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, ושהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, לא יעלה על 29 מטרים.
- (13) מעל קומת מסד משותפת.
- (14) מתוכם 1010 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (15) קומת קרקע + 28 קומות מגורים + קומה טכנית.
- (16) קומת קרקע + 22 קומות מגורים + קומה טכנית.
- (17) קומת קרקע + 24 קומות מגורים + קומה טכנית.
- (18) מתוכם 140 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (19) לכיוון רח' התחיה.
- (20) היקף השטחים מיועד לסגירות חורף באישור מהנדס העיר.
- (21) לצורך חניון ציבורי תת קרקעי. מתוכם 3000 מ"ר לצורך חניון תת קרקעי עבור תא שטח 106.
- (22) לצורך חניון תת קרקעי עבור תאי שטח 101 ו- 102.
- (23) כולל שטחי שירות.
- (24) תתאפשר הסבה של עד 15% מהזכויות למסחר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או למתחם איחוד וחלוקה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית זו.

א. תכנית 1: 500 יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

- (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
- (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
- (3) מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- (4) הצגת פתרון תשתיות וגדרות באופן השואף למזער פגיעה בחזית המגרש הקדמית.
- (5) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הממשק של החניות המקורות עם המסחר ועם השצפ"ים, הנחיות לעיצוב השצפ"ים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.

(6) שילוב אמצעים ופתרונות לניהול מי נגר.

(7) הצגת הנחיות בדבר מערך התשתיות העירוניות הנדרשות.

(8) שילוב אמצעים לשיפור הנוחות האקלימית ע"פ ממצאי דוח מיקרו אקלים שבנספח הסביבתי.

(9) אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים בעלי החזית הפעילה יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.

(10) מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.

(11) רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.

(12) נטיעות במדרכות ובמרחב הציבורי לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.

(13) מיקום רחבות כיבוי אש בתחומי המגרשים באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות ובכל מקרה לא על עצים לשימור.

(14) תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה:

א. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה.

ב. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

(15) בתאי שטח 107 ו-108 יוצג פתרון הבינוי ופיתוח השטח הנופי לממשק שבין קומת החניה המבונה ושטחי הציבור הסמוכים ויכלול בין היתר אופן אוורור הטבעי החניון, חומרי גמר היקף נטיעות ומפלסי הפיתוח הנדרשים.

(16) בתא שטח 103 יש להציג אופן העמדת בינוי, עיצוב הבינוי וחזיתות והיחס שבין המבנה, כולל את קומת המסד והבניינים שמעליה, והכיכר העירונית.

ב. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי), כמפורט בסעיף 6.1 ס"ק 1 יתייחס לנושאים הבאים:

(1) קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:

א. הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחניה לרבות החניות המקורות.

ב. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים).

(2) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: פירוט

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
- 3) חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים והוראות לניצול מיטבי של גג הבניין לצורך איסוף מי גר / לצורך הפקת אנרגיה מתחדשת.
- 4) הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
- 5) הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
- 6) הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
- 7) הנחיות להיקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.
- 8) הנחיות בדבר פתרונות לניהול גר.
- 9) הצגת הנחיות בדבר מערך התשתיות העירוניות הנדרשות בכל תחום התכנית.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. במקרה ויעשה שימוש בגז טבעי תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות ותאגיד המים העירוני בהתייחס לתשתית מקורות ולקווי אספקת המים העירוניים.
5. תנאי להיתר בניה יהיו פתרון ביוב להיקף יחיד הנדרש בהיתר.
6. תנאי להיתר בניה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.
7. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימוש עצים אשר סומנו להעתקה/כרייתה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

8. תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית ניהול סביבתית אשר תכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים לאישור אגף איכות הסביבה של העירייה ו/ או היחידה הסביבתית המוסמכת. תכנית הניהול תכלול התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים שעלולים ליצור מפגעים בזמן העבודות לרבות איסוף ופינוי פסולת בניין ועודפי חפירה, מיקום אתרי התארגנות של הקבלן, אמצעים מחייבים למניעת אבק, השפעות אקוסטיות על המבנים הקיימים ואחסון חומרי בניה.
9. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9 יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
10. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
11. היתר הבניה/ההריסה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.
12. אישור הגשת חו"ד אקוסטית לכל מתחם שתעריך את מפלסי הרעש משימושי הקרקע הסמוכים לשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושי תעשייה, מסחר ותנועה. בהתאם לממצאים יינקטו האמצעים לצורך עמידה בערכי הסף לרעש כפי שיקבע הגורם הסביבתי המוסמך.
13. 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

6.2

תנאים בהליך הרישוי

המציגה גישה לרכב פיננסי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפיננסי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.

14. השבתה של תחנת הדלק תהיה לפי מסמך "ריכוז הנחיות מקצועיות להשבתה (חלקית או מלאה) של אתר החשוד בזיהום קרקע" בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

15. תנאי להגשת בקשה ראשונה להרשאה/היתר לבניה/חפירה/הריסה/סלילה/פיתוח שטח/שינוי פני הקרקע, יהיה ביצוע סקר גזי קרקע ו/או קרקע בנקודות הדיגום המסומנות במתחם בו מוגשת הבקשה, לפי התכנית הנכללת בסקר ההיסטורי המצורף כנספח לתכנית זו, וכן ביצוע כל הפעולות הנדרשות על ידי המשרד להגנת הסביבה על-פי ממצאיה.

16. תנאי להיתר בניה בקרקע בה אותרו גזי קרקע יהיה איטום המרתפים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, במידה והבדיקות שנעשו, הראו צורך בכך.

17. במידה ויוחלט על פיננסי אשפה פניאומטי :

א. 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 פיננסי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפיננסי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפיננסי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר.

התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.

ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

18. בקשה לאישור תחילת עבודות תכלול הודעה לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית שבועיים לפני תחילת עבודות עפר, הרמת מנופים או עבודה אחרת באתר.

6.3

הוראות בינוי

1. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדסת העיר.

2. לכל מבנה תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.

3. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.6 מ' מפני המדרגה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס העיר.

4. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב

5. בגגות קומות המסד המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצומצמת ככל הניתן שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון : מרפסת גג ושטחים מגוננים.

6. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע, במידה ולא יתאפשר בתת הקרקע יידרש אישור מהנדס העיר.

7. גג המסד וגגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית.

8. תחוב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

9. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו זה מזה.

10. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים :

6.3

הוראות בינוי

א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.

ב. רעש מיקום אזורים מושכי קהל

ג. מפגעי תאורה

ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים

ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים

ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים

11. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה הגובלת בו, או השצ"פ הגובל בו ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת וירשם כזיקת הנאה.

12. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, חניון ציבורי, מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.

13. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. כמו כן, יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.

14. הוראות לתאי שטח המסומנים ב"חזית מסחרית" בתשריט:

א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

ב. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת והוא יירשם כזיקת הנאה בהערה בספרי המקרקעין.

ג. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.

ד. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד. תוכנן זמין מונה הדפסה 45

ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.

6.4

הוראות פיתוח

1. פיתוח המרחב הציבורי יעשה ללא גדרות בין המגרשים ככל הניתן וללא מכשולים והפרעות באופן שיאפשר רצף תנועת הולכי הרגל בין מגרשים שונים.

2. השטחים הפתוחים הפרטיים בכל תא שטח יטופלו באופן משותף.

3. נטיעות במרחב הציבורי:

א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה יבטיח רצף צל.

ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

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.

ד. בנטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים ומעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו- 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.

4. בתכנון מפורט (ע"פ סעיף 6.1) של החניונים המקורים, במפגש עם השטחים למסחר ולמגורים יובטח קיר הפרדה אטום. הפיתוח הנופי לאורך השצפ"ים יכלול צמחיה ונטיעות באופן שירכך את המפגש עם דפנות החנייה.



איכות הסביבה	6.5
1.היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. 2. ברבי קומות ומגדלים - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות. 3. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ (חניונים ובתי אוכל) למפלס התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי. 4. לא יותר סילוק אוויר מאולץ לחצרות גני הילדים ולחצרות יחידות הדיור.	
ניהול מי נגר	6.6
1. ניהול נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי. 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 וויסות נגר, חלחול והעשרת מי התהום. 3. ניהול הנגר (וויסות ואיגום זמני) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים ובפארק. במידת הצורך יכלול תכנון מגרשי הבינוי פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר. 4. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות: א.פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. ב.פיתוח השטחים יעשה בהתייחס לתכנון הכבישים באופן שיאפשר ניהול הנגר העילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. 5. היקף הנגר המנוהל בוויסות איגום יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי איגום) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ והפארק יקבעו בהתאם למפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, עמוד 17 טבלה מסכמת סעיף 6.1. ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל לצורך וויסות נגר לשטחי האיגום הזמניים. ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והאיגום מהשטחים האטומים. 6. תכנון ניהול הנגר יוגש כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה בהתאם להנחיות העדכניות שבתמ"א 1. 7. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%. 8. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 9. ביצוע מתקני איגום, השב"צים והחיבור למערכת הניקוז ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכנית העיצוב והפיתוח.	
חומרי חפירה ומילוי	6.7
1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות	

חומרי חפירה ומילוי	6.7
התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי. 2.היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי / פתרון לעודפי העפר.	
בניה ירוקה	6.8
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון : שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית איורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה על פי התקנות וההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.	
חשמל	6.9
1.תחנות השנאה : א.חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : (1 בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה. (2 בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, חלקים מהנספח תחולתם ומעמדם מחייב. 1. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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 החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו, לעת הגשת בקשה להיתר, בניה או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 2. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזור העירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה	

6.10

שמירה על עצים בוגרים

- לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/העירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
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 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 שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.
5. נטיעת עצים חדשים:
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בעל נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק שעומקו 1.5 מ'.
- ד. תכנונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככניים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים.
- ה. נטיעת עצים חדשים בתחום תא שטח המיועד למגורים ד' ו/או מגורים ומסחר ייעשה במרחק מינימלי של 2 מ' מהבניין.
- ו. מרחק מינימלי בין שני עצים בתחום תא שטח המיועד למגורים ד' ו/או מגורים ומסחר לא ייפחת מ-7 מ' וייבחן בהתאם לסוג העץ.
6. שטחים ציבוריים פתוחים:
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- ג. מחצית משטח השצ"פ חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים ככל שישנם.

6.11

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק.
2. השימושים המסחריים יאושרו על ידי הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד') בתנאים להיתר תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.
3. אזור מרתפים:
- א. בחניונים תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.
- ב. מיקום מוצאי מערכות האוורור / פתחי פליטת האוויר, של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים (וחניונים מקורים), יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי. בכל מקרה, פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.

6.12

תוכנית הסדרת שטח

- שטחי התארגנות:
1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל

6.12

תוכנית הסדרת שטח

- 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.
2. ניתן יהיה לאפשר שימוש זמני לצרכי התארגנות לצורך פיתוח שטחים ותשתיות ציבוריים, כמפורט לעיל, במרחק קטן מ-80 מ' באישור מהנדס/ת העיר.
3. 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.
4. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
5. למרות האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית: מבנים ומוסדות ציבור, כיכרות עירוניות, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות, לרבות הקמת ההפרדה המפלסית ומבני דרך.

6.13

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
3. יש לשמור על מרחק של לפחות 5 מטר מגדר מתקן מקורות, דרך גישה ואחזקה תישאר פנויה למעבר.
4. שימוש במערכת פינוי אשפה פניאומטית ככל ויעשה: יותר שימוש במערכת פניאומטית.
- א. תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.
- ב. הקמת מערכת זו, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.
- ג. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.
- ד. 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.

6.14

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה העירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. בתאי שטח 107 ו-108 תותר חניה עילית מבונה בקומת המסד, ובתנאי שלא תופנה חניה לרחוב הראשי. בתכנית הבינוי והפיתוח שתערך לפי סעיף 6.1 יקבע היקף החזיתות הפתוחות בקומת המסד. במידה והיקף החזיתות הפתוחות יחשב החניון בקומה זו כחניון תת"ק ויחולו עליו האמצעים הנדרשים לאיוורור חניה תת"ק.
3. מספר הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית יהא שתי כניסות או כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. במגרשים עם חזית מסחרית/שימושים מעורבים תתאפשר כניסה נוספת לרכב לחניון תת קרקעי באישור הוועדה המקומית.
4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים תירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע

6.14

חניה

הכניסה לחניה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.

5. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (סעיף 6.6) ונטיעות (סעיף 6.10).

6. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.

7. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות או פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 100 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 ויאושר על ידי מהנדס העיר.

6.15

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.

2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

3. 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.

6.16

הפקעות ו/או רישום

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.

4. בתא שטח 101 מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

5. בתא שטח 601 המיועד לפארק / גן ציבורי יהיה מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח התלת מימד. השטח המצוי במפלס הקרקע יוגדר לשימוש ציבורי בעומק של 1.5 מטר, ויירשם ע"ש הרשות המקומית. מתחתיו, במפלס תת הקרקע, מעומק של 1.5 מטר ועד עומק של 13.5 מטר, חניון תת קרקע עבור תאי שטח 101 ו- 102 אשר ירשם כשטח בבעלות פרטית. החלוקה תתבצע באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע.

על אף האמור, רשאית רשות רישוי לאשר סטייה מהאמור דלעיל בטווח של עד 2 מטרים, אם מצאה כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.

ככל שבהתאם להערה א לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול

6.16

הפקעות ו/או רישום

בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי בשימוש החניון.

6. בתא שטח 501 המיועד לכיכר עירונית יהיה מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח התלת מימד. השטח המצוי במפלס הקרקע יוגדר לשימוש ציבורי, בעומק של 1.5 מטר וירשם ע"ש הרשות המקומית. מתחתיו, במפלס תת הקרקע, מעומק של 1.5 מטר ועד עומק 13.5 מטר, חניון תת קרקע עבור תא שטח 106 אשר ירשם כשטח בבעלות פרטית. החלוקה תתבצע באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. על אף האמור, רשאית רשות רישוי לאשר סטייה מהאמור דלעיל בטווח של עד 2 מטרים, אם מצאה כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.

ככל שבהתאם להערה א לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי בשימוש החניון.

7. במסגרת הכנת תצ"ר, תאי שטח 107A ו- 107B ירשמו כמגרש אחד. בנוסף יאוחדו תאי שטח 402A ו- 402B וירשמו כמגרש אחד.

6.17

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם 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.

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 הרשות המקומית המוסמך.

3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".

4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. כמו כן, יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים.

6.18

סטיה ניכרת

1. שינוי גובה המבנים ממבנה נמוך לגבוה, או שינוי גובה של מבנים ממבנה גבוה לרב קומות/מגדל (בהתאם לסעיף 1.9) יהיו סטייה ניכרת.

2. בקומות המסד, 80% מחזיתות המבנים הפונים לכיכרות העירוניות (תאי שטח 501 ו- 205) יהיו בקו בניין אפס להבטחת דופן לכיכרות.

6.19

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

מבנים מעל 80 מטר מעל פני השטח ייסומנו בסימון יום / לילה לפי ת"י 5139.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45