

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2021

פינוי בינוי מתחם הרוותם פלדות - רובע ח'

מחוז

דרום

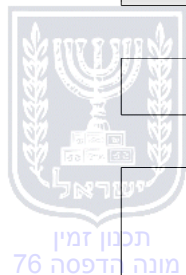
מרחב תכנון מקומי

אשדוד

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000383399/310>

דברי הסבר לתכנית

רובע ח' באשדוד הינו רובע בנוי במרכז העיר, הרובע מעורב ומתגוררת בו אוכלוסיה מגוונת הכוללת עולים וותיקים, דתיים, חרדיים וחילוניים. רחוב הרוותם מהווה אחד מהעורקים הראשיים של הרובע, ומאופיין בבניה רוויה במבנים טוריים או על עמודים של 4 קומות ומבני ציבור. התכנית מציעה התחדשות עירונית לאורך צידו הדרומי של רחוב הרוותם, כולל חזית לשד' הפרחים, ולרחובות הנורית ומבוא השרביטן. בתחום המתחם המוצע להתחדשות נכלל מתחם "פלדות" שכולל דיור ציבורי ומצבו הפיזי רעוע וממוקם בצומת רחוב הרוותם עם שד' הפרחים.

בתכנית מוצע בינוי מגוון הכולל בינוי מרקמי עם חזית מסחרית מלווה רחוב וכן בניינים בגובה בין 10 ל- 30 קומות. עוד מציעה התכנית רה-תכנון והתחדשות של מבני ציבור ושצ"פים, המהווים את החלק הארי של שטחי הציבור הרובעיים הארכה ופתיחת דרכים. התכנון המחודש של שטחי הציבור הרובעיים תאפשר לתת מענה לאוכלוסיית הרובע העתידית.

המתחם היום כולל מספר מגרשים כדלקמן:

- מתחם מגורים בשטח של כ-22 דונם ו-224 יח"ד הכולל בניינים בני 4 קומות על עמודים, שהם 4 צמדים ו-3 שלישיות בניינים מסוג זה.
- מתחם מגורים המוכר כמתחם "פלדות" בשטח של כ- 8 דונם ו-84 יח"ד בשלישיית בניינים בני 7 קומות על עמודים.
- מגרשים למבני ציבור הכוללים בתי-ספר יסודי ועל-יסודי, גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"ס, בריכה ציבורית וכו'.
- שצ"פים ודרכים.
- סה"כ במתחם המיועד לפינוי בינוי 308 יח"ד קיימות

התכנית מציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי לבניית 1,436 יח"ד כן מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה בשילוב עם המגורים. על פי מדיניות עיריית אשדוד 30% מהיחידות בתכנית יהיו דירות קטנות, 40% דירות בגודל בינוני ו-30% דירות גדולות.

פתרונות החניה יהיו בשטח המתחם בקומות תת-קרקעיות. קיים תכנון ל-BRT העובר בשד' הפרחים, שיהווה העורק המרכזי של הרובע. תקן החניה הופחת במטרה לעודד שימוש בתחבורה ציבורית.

התכנית המוצעת תמנף את הסביבה הקרובה ואת הרובע כולו ע"י שילוב בניינים חדשים, שיפור במבנים למוסדות ציבור, ובשצ"פים, וכן גיוון האוכלוסיה ושיפור הדיור לאוכלוסיה הוותיקה ברובע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

תמל/ 2021

מספר התכנית



155.032 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

אשדוד

קואורדינאטה X

167398

קואורדינאטה Y

632934

1.5.2 תיאור מקום

המתחם המשתרע לאורך רחוב הרותם בדרום (חזית דרומית) לבין רחוב הנורית במזרח, דרך שדי הפרחים מערבה עד לשדי בני ברית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות: אשדוד

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשדוד	הנורית	4	
אשדוד	הנורית	6	
אשדוד	הרותם	5	
אשדוד	הרותם	13	
אשדוד	הרותם	11	
אשדוד	הרותם	19	
אשדוד	הרותם	15	
אשדוד	הרותם	17	
אשדוד	הרותם	7	
אשדוד	הרותם	9	
אשדוד	הרותם	1	
אשדוד	הרותם	3	
אשדוד	מבוא השרביטן	3	
אשדוד	מבוא השרביטן	8	
אשדוד	מבוא השרביטן	5	
אשדוד	שד הפרחים	5	
אשדוד	שד הפרחים	7	
אשדוד	שד הפרחים	9	

רובע ח'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2073	מוסדר	חלק		40, 43
2074	מוסדר	חלק	104, 110, 113, 115, 140, 145	111-112, 138-139, 146, 150
2188	מוסדר	חלק	18-19, 21-24, 40-43, 69-70	20, 39, 45, 71, 73
2465	מוסדר	חלק	2, 37-40, 43, 49-52	46, 48

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

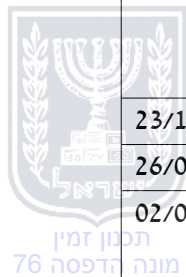


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>78 /101 /02 /3</u>	שינוי		4927	79		23/10/2000
<u>17 /108 /03 /3</u>	שינוי		3793	3730		26/08/1990
<u>20 /108 /03 /3</u>	שינוי	שינוי חלוקת תאי שטח ציבוריים	4316	3818		02/07/1995
<u>6 /108 /03 /3</u>	שינוי		2368	13		19/09/1977

הערה לטבלה:

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל מינסטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיל מינסטר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		גיל מינסטר		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		28/05/2023	גיל מינסטר	16: 02 28/05/2023	מחייב לענין מספר הקומות , קווי הבניין, ולעניין סימון החזיתות המסחריות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	22/06/2022	גיל מינסטר	09: 56 22/06/2022		לא
חניה	מנחה	1: 500	1	17/04/2023	אחמד מורשד	13: 01 19/04/2023	תנועה וחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		03/07/2022	אחמד מורשד	12: 46 03/07/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		17/04/2023	ריטה קופרט	13: 03 19/04/2023	פיתוח	לא
ביוב	מנחה		1	22/06/2022	פיסקון אלאנורה	13: 00 19/04/2023	מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		10	29/03/2022	פיסקון אלאנורה	12: 38 29/03/2022	פרשה טכנית	לא
ביוב וניקוז	מנחה		1	26/05/2022	ענבל אברהם	13: 06 19/04/2023	נספח ניקוז	לא
ביוב וניקוז	מנחה			16/04/2023	ענבל אברהם	13: 07 19/04/2023	דוח הדרולוגי	לא
דוח סביבה	מנחה			30/06/2022	רונית טורק	10: 09 03/07/2022	מסמך סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			17/07/2022	רן קליק	16: 04 17/07/2022	תסקיר חברתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		105	15/05/2022	נעמן כספי	12: 43 19/05/2022	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500		15/05/2022	נעמן כספי	12: 45 19/05/2022	תשריט סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	1	20/06/2022	גיל מינסטר	16: 49 21/06/2022	נספח שלביות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		37	07/05/2023	ארווין אריה אייכנר	15: 45 11/02/2024	טבלאות הקצאה ואיזון	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		85	16/06/2022	אייל דנינו	11: 47 30/06/2022	דו"ח כלכלי מבוסס הנחה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			07/05/2023	ארווין אריה אייכנר	15: 46 11/02/2024	נספח לטבלאות הקצאה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		25	21/08/2018	רן קליק	13: 28 20/01/2019	פרוגרמה	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 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545318		lada@ashdod.muni.il
מורשה חתימה	פרטי	צחי אבו		תרשיש התחדשות עירונית בע"מ	אשדוד	הגדוד העברי	1	08-8533032		office@abultd.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי אבו		תרשיש התחדשות עירונית בע"מ	אשדוד	הגדוד העברי	1	08-8533032		office@abultd.com

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	גיל מינסטר	116224	גיל מינסטר אדריכלים	אשדוד	האורגים (1)	11	08-9362618	08-9362619	gilarch@gmail.com
עורך משותף	אדריכל	וולטר שיינקמן	36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים	18	08-8650022	08-8650023	walter@walter.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239	סמי מרקס מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	08-8671777	08-8541366	samim2@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אחמד מורשד	22599245	ק.ר.תכנון תשתיות ופרוייקטים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	k_r_eng@netvision.net.il
יועץ אשפה	יועץ	אלי אוליאל		אינסייט אי.יו. בע"מ	באר יעקב	החרמון	19 א			ulieleli@gmail.com
מהנדסת מים וביוב	יועץ	פיסקון אלאנורה	106742	אלאנורה מ.מ. מהנדסים יועצים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259		1003eleonora@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אייל דנינו	1661		אשדוד	המסחר	5	08-9560934	077-4560934	eyal@eyal-danino.co.il
גיאוגרפיה ואקלים	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה ותכנון סביבתי		(2)				yoramtu@gmail.com
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים				caspien7@gmail.com
	יועץ	ניסים מור	75839		ראשון לציון	שמשון זליג	7			Nissim530001@walla.com
	יועץ נופי	ריטה קופרט	74877	ק.ר.תכנון תשתיות ופרוייקטים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	k_r_eng@netvision.net.il
	יועץ	ענבל אברהם			מסד	(3)		050-7705325		inbaleng@gmail.com
שמאי	שמאי	ארוין אריה אייכנר	1513		אשקלון	שורשים	44			
יועץ חברתי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	רבניצקי	7	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה לצורכי ציבור	יועץ	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	רבניצקי	7	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת : ת.ד 949.

(2) כתובת : הדגנים 3, גבעת עדה 3780800.

(3) כתובת : ד.נ גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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
בנייה מרקמית	בניינים גבוהים כהגדרת בניין גבוה בתקנות התכנון והבניה
דירות בינוניות	יחידות דיור ששטחן עולה על 75 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד ואינו עולה על 110 למטרות עיקריות וממ"ד
דירות גדולות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-110 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 75 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד, ככל שתוכנן.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
מבנה רב קומות	כהגדרה בתקנות התכנון והבניה.

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 ע"י תכנית פינוי 308 יח"ד במתחם והקמת 1,436 יח"ד, בתוספת שטחי ומסחר ותעסוקה, וכן רה-תכנון של מבנים ומוסדות ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים במתחם במסגרת פינוי-בינוי.
2. שינוי יעוד מ-"מגורים" למגורים ד', וכן משטחי ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, משב"צ לשצ"פ, ממגורים לדרך חדשה.
3. קביעת שימושים מותרים והוראות בניה:
- א. תוספת של 1,128 יח"ד במסגרת פינוי-בינוי לפי מפתח 1:4.6. מ-308 יח"ד ל-1,436 יח"ד הכוללות 431 יח"ד קטנות, 574 דירות בינוניות ו-431 דירות גדולות, כהגדרתן בתכנית.
- ב. קביעת גובה המבנים.
- ג. הארכת רח' הצבעוני וחיבור הצד המערבי של המתחם לשד' בני ברית ע"י הפיכת חלק משצ"פ לדרך מוצעת.
- ד. הסטת רח' מבוא השרביטן וחיבורו לרחוב הפרחים.
- ה. המשך רחוב הסחלב וחיבור לרחוב הרותם.
5. קביעת מרווחי בניה.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת שטחי הבנייה המותרים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. הוראות בגין מבנים להריסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	201 - 215
מבנים ומוסדות ציבור	301, 304 - 309, 311 - 313, 315, 316
שטח ציבורי פתוח	401 - 410
דרך מאושרת	501 - 505, 507, 606
דרך מוצעת	601, 603 - 605

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501 - 505, 507, 606
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	601, 603 - 605
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	301, 304 - 309, 311 - 313, 315, 316
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	201 - 215
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401 - 410
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	606
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	202, 203, 205, 206
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	604, 605
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	311
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	503
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	601, 604, 605
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	202 - 215
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	503, 504
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	601, 604, 605
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	201 - 215
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	410
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	315
חזית מסחרית	מגורים ד'	201 - 204, 207, 208, 211, 212
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	304, 313
מבנה להריסה	דרך מוצעת	604, 605
מבנה להריסה	מגורים ד'	201 - 215
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
קו בנין עילי	מגורים ד'	201, 205 - 207, 209 - 211, 215
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	503, 606
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	601, 604, 605
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	201 - 205, 207 - 209, 211 - 215
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	401, 410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	503, 504, 606
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	601, 604, 605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304, 305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	201 - 215
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	401, 410

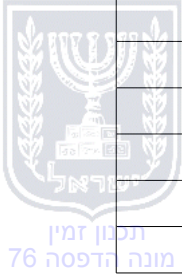
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	16,029	10.34
מבנים ומוסדות ציבור	54,066	34.88
מגורים	29,936	19.31
שטח ציבורי פתוח	54,980	35.47
סה"כ	155,011	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,357.28	8.62
דרך מוצעת	4,667.7	3.01
מבנים ומוסדות ציבור	64,030.03	41.30
מגורים ד'	27,068.29	17.46
שטח ציבורי פתוח	45,909.53	29.61
סה"כ	155,032.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם ב. מבנים לצורכי ציבור לשימושים אלה: חינוך, דת, רווחה, קהילה ופנאי. ג. מרחב ציבורי משותף כגון - חדר כושר לדיירי הבניין, אולם תפילה, מועדון דיירים, ספא ומתקניו, בריכת שחיה ועוד המשמשים את דיירי הבניין. ד. חניון תת קרקעי משותף לאותם תאי שטח. ה. מסחר, משרדים ומרפאות בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" ו. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 93 מ"ר 2. תמהיל יח"ד בכלל התכנית יהיה: 30% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות, 30% דירות גדולות. בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו דירות קטנות; וכן שיעור הדירות הגדולות לא יעלה על 50% מסך יחידות הדיור. יותרו משרדים בתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 35 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. קומת הקרקע תהיה בגובה קומה גבוהה/כפולה במקום בו גובה המבנה מעל 10 קומות. 4. המרחק המינימלי בין מבנים מרקמיים יהיה 8 מ' והמרחק המינימלי בין מבנים רבי קומות יהיה 14 מ'. 5. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים ושטחי הציבור מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה. 6. הפרשות מבונות: בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע או בקומות המסד ויוצמדו אליו חצרות לפי השימוש. חצרות מבני הציבור ימוקמו ככל הניתן במקומות שימנעו נפילת חפצים לשטחי החצר. חצרות הממוקמות מתחת למרפסות או חלונות ימוגנו בקירוי קשיח שיבטיח את בטיחות השוהים בהן. 7. מרחב ציבורי: המרחב הציבורי הפנימי בין הבניינים יפותח באופן שיבטיח רצף הליכה נגיש להולכי רגל מרחוב מרחוב הנורית ועד רחוב הפרחים, ובאופן שיהווה נקודת מפגש בין המבנים ומבני הציבור וכן מרחבים פתוחים ומעברים מפותחים לשימוש הדיירים הכוללים צמחייה, פינות ישיבה, פרגולות וכד'

4.1

מגורים ד'

מרתפי חנייה: יוקם חניון תת קרקעי משותף לכל תאי השטח שישירות צרכי חניה של כל מתחם המגורים החדש.

במתחם A כניסה לחניון עבור רכבים פרטיים ומשאית מתא שטח 206, מרח' מבוא השרביטן.

במתחם B כניסה לחניון עבור רכבים פרטיים מתא שטח 209.

במתחם C כניסה לחניון עבור רכבים פרטיים מתא שטח 21

קו הבניין התת קרקעי לכיוון רחוב הרוותם והפרחים יהיה 2 מ'. במקרה שאגרונום יקבע כי לא קיימים עצים לשימור ורדיוס המגן על שורשיהם, החודרים לתחום מגרש המגורים, ניתן יהיה לממש קו בניין 0 בתת הקרקע.

8. דיור להשכרה:

א. תקופת ההשכרה: כל יחידות הדיור תיקבענה בשימוש "דירות להשכרה" לתקופה של 20 שנה מיום מתן תעודת הגמר.

ב. תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנון המקרקעין בדבר ייעוד הדירות להשכרה.

ג. בחלוף תקופת ההשכרה יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים וכל ההוראות המיוחדות לעניין דיור להשכרה יבוטלו.

9. לא יותרו דירות גן למעט בתאי שטח 213, 214, 215. בתאי שטח אלו לא יותרו דירות גן שיפנו צפונה לכיוון המעבר המסומן בזיקת הנאה בין שורות המבנים.

10. מחסנים ימוקמו בתת-הקרקע ושטחם לא יעלה על 6 מ"ר(נטו).

11. במבנים הכוללים שימושים מעורבים יש ליצור הפרדה בכניסות בין המגורים לבין השימושים האחרים.

12. המבנים הכוללים בתאי שטח 205-206, 209-210, 213, 215, יכללו שתי כניסות שלפחות אחת מהן תהיה משטח בבעלות ציבורית, בתא שטח 214 יחויבו כניסה מהחזית הצפונית וכניסה נוספת בחזית הדרומית מכיוון השצ"פ.

13. למבנים הכוללים בתאי שטח 202-204, 207-208, 211-212 יהיו לפחות 2 כניסות, כניסה מכיוון זיקת ההנאה מדרום וכניסה נוספת מכיוון הדופן המסחרית על רחוב הרוותם או מצדי המבנים.

14. חזית מסחרית.

א. לפחות 60% מסימון חזית המסחרית המסומנת בתשריט תשמש כחזית פעילה המלווה את הרחוב, אשר תוצב בהצמדות לקו הבניין המסומן.

ב. חזית מסחרית תא שטח 201- דפנות המבנה בחלק הצפוני של קומת הקרע יתוכננו מחומרים לא אטומים ובאופן המאפשר נראות מהמרחב הציבורי.

ג. רוחב המעבר המקורה המלווה את החזית המסחרית יהיה 2 מ' לפחות
15. גידור

א. יש להימנע ככל הניתן מגידור החצרות בקומת הקרקע. גידור ייערך רק במקרים שנדרש על פי תקנות מחייבות, כגון חצרות גני ילדים.

ב. במקומות בהם יוצב גידור, גובה הגידור הבנוי לא יעלה על 1 מטר. מעל הגדר הבנויה תתאפשרה הקמת גדר קלה בלבד.

ג. אין להציב גדרות במעברים ובמרחבים ציבוריים שהוגרו כזיקות מעבר ציבוריות.

4.1

מגורים ד'

ב

הוראות פיתוח

הוראות תכנית 6/108/03/3 ממשיכות לחול בייעוד מגורים ד' כל עוד המבנים המסומנים להריסה במצב המוצע בתשריט לא נכללו בבקשה להיתר בניה ליח"ד חלופיות עבור יחידות הדיר המתפנות.

ג

זיקת הנאה

זיקת הנאה

1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:
א. רוחבן לא יפחת מ- 5 מ'.
ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית וייחזק את הקישוריות למערכות התחבורה הציבורית ולמרכז מוסדות הציבור והפארק הרובעי.
2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.
3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.

1. א. זיקות ההנאה המסומנות בייעוד מגורים ד' נועדו לצורך יצירת מרווח ציבורי פנימי, הכולל תנועת הולכי רגל, רחבות עירוניות בהיקף מצומצם וכיוב'. זאת בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
ב. בסמכות הוועדה המקומית, במסגרת הליכי הרישוי, לערוך את הדיוקים הנדרשים במיקום ובשטח זיקות ההנאה המסומנות בתשריט לצורך תכנון מרחב ציבורי התואם למוצג בנספח הבינוי, תוך שמירה על רוחב מעבר ועל היקף שטח המינימליים כפי שנקבע בתכנית.
2. סימון זיקת הנאה בתחום תא שטח 201:
א. בתחום קומת המסחר בקומת הקרקע מסומן זיקת ההנאה. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 5 מ' וגובהה לא יפחת מ- 5 מ'.
ב. מתחום זיקת ההנאה בקומת הקרקע המקורה בתחומי המבנה יתאפשרו כניסות לקומת המסד.
3. הסימון "זיקת הנאה עבור רכב" מתייחס לתת הקרקע.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. מגרשים 304,306,307,311,313,314,314 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש כשימוש משני.
2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי חינוך, דיר ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, ומשרדי רשות מקומית.
3. מתקנים הנדסיים.
4. חניה ציבורית תת קרקעית.
5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.
6. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל זכויות הבניה המותרות במגרש בכפוף להוראות הבינוי.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב כך שימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים המתקיימים בו או למגרשים הגובלים.
ב	קווי בנין חלופה לקווי הבניין המופיעים בתשריט תכנית זו, יהיה קו בנין 0 באישור מהנדס העיר.
ג	הנחיות מיוחדות סימון הנחיות מיוחדות בתשריט, יתאפשר מעבר כלי רכב ומעבר רגלי בתוך מתחם מבני סגור.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. קיוסק, מסעדה, בית קפה בתאי שטח 402,406. 4. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר 5. מעבר לרכב תחזוקה וחירום 6. מתקני מיחזור 7. בתי שימוש ציבוריים 8. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים 9. מקלט/מרחבים מוגנים עיליים ותת-קרקעיים. 10. מבנה למחנות נוער 11. אלמנטים להצללה
4.3.2	הוראות
א	בינוי 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח. 2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בנין מתאי שטח גובלים. 3. במסגרת פיתוח תא שטח 401 יינתן מענה לחיבור נגיש להולכי רגל בין שטח התכנית לבין רחוב הסחלב.
4.4	דרך מאושרת

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	בינוי 1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	בינוי 1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. 2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.
ב	הנחיות מיוחדות סימון הנחיות מיוחדות בתשריט, יתאפשר פיתוח בתת הקרקע עבור דרכים המקשרות בין החניונים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט
3	31	110	65.67	194	70	1254	37056	8862		8730	(1) 19464	2954		201	מגורים	ד'
							1750			250	1500			201	מסחר ותעסוקה	ד'
3	31	110	110.04	172	70	1838	28860	4710		7740	(1) 16410	1570		202	מגורים	ד'
							700			100	600			202	מסחר ותעסוקה	ד'
3	10	40	23.51	34	70	564	8199	4365		1122	(1) 2712	1455		203	מגורים	ד'
							250			50	200			203	מסחר ותעסוקה	ד'
							310				310		גן ילדים/מעון	203	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
3	10	40	41.13	51	70	832	10354	3732		1683	(1) 4939	1244		204	מגורים	ד'
							250			50	200			204	מסחר ותעסוקה	ד'
							310				310		גן ילדים/מעון	204	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
3	14	56	34.84	75	70	823	17721	6459		3375	(1) 7887	2153		205	מגורים	ד'
							310				310		גן ילדים/מעון	205	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
3	31	110	77.26	178	70	1381	31807	6912		8010	(1) 16885	2304		206	מגורים	ד'
							1500				1500		מעונות+בי ת כנסת	206	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
2	10	40	29.48	50	70	540	9150	3388		1650	(1) 4112	1694		207	מגורים	ד'
							370			80	290			207	מסחר ותעסוקה	ד'
							310				310		גן ילדים/מעון	207	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
2	10	40	35.18	84	70	602	14372	4776		2772	(1) 6824	2388		208	מגורים	ד'

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
					שרות	עיקרי	שרות							עיקרי		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת															
						625			125	500		מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	208		
						310				310		מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	208	גן ילדים/מעו ן	
						1430				1430		מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	209	גן ילדים+מו עדוניות	
2	26	94	73.63	146	70	1232	24436	3966	6570	(1) 13900	1983	מגורים ד'	מגורים	209	גן ילדים	
							930			930		מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	210	גן ילדים	
2	28	101	97.7	158	70	1569	25368	3234	7110	(1) 15024	1617	מגורים ד'	מגורים	210	מעונות	
							1000			1000		מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	211	מעונות	
2	10	40	36.12	89	70	636	15661	4928	2937	(1) 7796	2464	מגורים ד'	מגורים	211	מעונות	
							700			140	560		מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	211	מעונות
2	10	40	39.22	54	70	700	9644	2754	1782	(1) 5108	1377	מגורים ד'	מגורים	212	מעונות	
							275			55	220		מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	212	מעונות
2	10	40	34.61	38	70	589	6462	2196	1254	(1) 3012	1098	מגורים ד'	מגורים	213	מעונות	
2	10	40	35.6	57	70	661	10584	3202	1881	(1) 5501	1601	מגורים ד'	מגורים	214	מעונות	
2	10	40	47.58	56	70	813	9572	2354	1848	(1) 5370	1177	מגורים ד'	מגורים	215	מעונות	
2	6					410	3602	703	351	351	2197	879			301	מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	28398	5541	2770	2770	17317	6927			304	מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	2357	460	230	230	1437	575			305	מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	35439	6915	3457	3457	21610	8644			306	מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
2	6					410	6740	1315	657	657	4110	1644		307		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	4210	821	410	410	2567	1027		308		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	5789	1129	564	564	3530	1412		309		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	92455	18040	9020	9020	56375	22550		311		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	5505	1074	537	537	3357	1343		312		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	47826	9332	4666	4666	29162	11665		313		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	16081	3138	1569	1569	9805	3922		315		מבנים ומוסדות ציבור
2	6					410	13316	2598	1299	1299	8120	3248		316		מבנים ומוסדות ציבור
	1						50				50			402	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
	1					0.3	100				100	34387		402	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1						50				50			406	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	שטח ציבורי פתוח
	1					2.1	100				100	4708		406	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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- קווי בניין לפי המסומן בתשריט

ב- תינתן האפשרות להוסיף גלריה או קומה חלקית בקומת קרקע גבוהה, שטחים אלו ייכללו כחלק מסך זכויות הבניה בתא השטח ולא בנוסף להם.

ג-ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ד-ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. עד 50 מ"ר עבור מועדון דיירים בבנייה מרקמית, עד 150 מ"ר עבור מועדון דיירים בבניין רב קומות. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ה-תתאפשר תוספת זכויות עבור פתרון הצללה לחזית מסחרית שימושים כגון בניית ארקדה/קולונדה/סטיו, לכל אורך החזית המסחרית.

ו- עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 175 מ"ר לכיתת גן.

ז- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ותוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפי הגז והחשמל

ח- הגובה המרבי המותר לבנייה הוא 140-135 מ' מעפ"י, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.

ט- גובה העגורנים לא יעלה על גובה 150-135 מטר בהתאם למיקומם במרחב.

י- מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית.

יא- גובה המבנה במטרים כולל קומה טכנית

יב- בקומת דירות גג יתאפשר תכנון דופלקסים.

יג- תתאפשר תוספת של עד 175 מ"ר לכל גן לצורך קירוי החצר.

יד- תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במבני הציבור, מחויב לשמור על מינימום דרוש לכיתת גן לפי הנחיות הגורם הממשלתי הרלוונטי

טו- תתאפשר הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו בניין עד גבול מגרש במגרשים ביעוד מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 14 מ"ר למרפסות לכל דירה מתוכננת בפועל בנוסף למצוין בטבלה..



תכנון זמין
הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי . היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הוועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה את השטחים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית.
- א.נספח 1: 500 (גרפי) יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
 - (1)מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - (2)מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - (3)מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - (4)אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - (5)פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות. הנטיעות בתחום התכנית יערכו בתיאום עם פקיד היערות.
 - (6)תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.
 - (7)אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - (8)מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים בהתאמה למספר החניות הנדרש במועד אישור תכנית 'הבינוי והפיתוח' בוועדה המקומית, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - (9)תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
 - (10) מסמך שלביות שיבטיח המשך התפקוד התקין של השכונה, של צרכי הציבור והתשתיות.
- ב.תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים :
 - קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים :
 - (1)הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - (2)חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים).
 - (3)קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים :
 - חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - (4)חזית חמישית : מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות.
 - (5)הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - (6)הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - (7)הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.
 - (8)היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.
 - (9)הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית, במידה ויתוכן.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או



תנאים בהליך הרישוי**6.1**

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 ובתוכנית יעשה 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 הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד המבוקש בהיתר.

5. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול תנאים, הוראות ודרישות לעניין כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

6. תנאי להיתר בניה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני של פתרונות החניה בכל המגרשים המשורתים על ידי החניון.

7. במקרה ובתוכנית קיימים מבנים להריסה היתר הבניה/ההריסה יכלול הוראות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.

תנאים בהליך הרישוי**6.2**

מטרדי רעש

8. בשימושים מעורבים ובבנייה גבוהה - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

פסולת

9. תנאים למתן היתר בניה במקרה של מנגנון פניאומטי:

א. הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

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

התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.

ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית

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

11. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס העיר על הריסה ופינוי בפועל של מתחם 'פלדות' בגוש 2188, חלקה 24, בהתאם להנחיות הסביבתיות הנדרשות.

12. תנאי להיתר בניה יהיה הקמת חברת ניהול

13. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות התקן הרשמי לבנייה ירוקה במועד הגשת הבקשות להיתר

תנאים להיתר לעבודות הריסה ובניה:

1. תנאי לאישור תחילת בנייה בכל שלב יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה עפ"י פרטים

6.2

תנאים בהליך הריסו

והנחיות מפורטות בסעיף 6.5. להלן.

2. תנאים להגשת היתר לעבודות הריסה בתאי שטח 201, 202, 206 מרכז "פלדות":

א. הגשת תכנית מפורטת לפינוי אסבסט לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. הבקשה להיתר לעבודות הריסה תלויה במסמך סביבתי שיוגש לאישור היחידה הסביבתית

ברשות המקומית. המסמך הסביבתי יערך לפי דרישת היחידה הסביבתית ברשות המקומית

ויכלול הנחיות כגון הערכת מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למיחזור, ותכנית להריסה,

ופירוק של המבנה, וכן תכנית לגריסה והפרדה של פסולת הבניה בתוך אתר הבניה, תוך נקיטת

אמצעים למניעת מטרדים של זיהום אוויר, אבק, רעש וכו'.

תנאי למתן היתר יהיה אישור היחידה הסביבתית בעניין יישום מסקנות דו"ח הצללה ומשטר

רוחות הנספח לתכנית זו. כמו כן, בחינת ההמלצה למיקום קולטי שמש לשם השגת חשיפה

מספקת לשמש בגגות 3 מבנים שהומלצו בנספח מקרו אקלים.

6.3

בינוי

א. הוראות לבניית חזית מסחרית:

1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה

לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

2. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב

ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

3. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של

המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת

4. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד

ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח

5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-3 מ' או יעלה על 6 מ' ברוטו

6. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 50 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית

בינוי 1: 500 ויאושר על ידי מהנדס העיר.

ב. הוראות להקמת קולונדה

1. תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0

2. השטח שתחת קולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים

והפרעות.

3. בשטח שתחת קולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה

המהווים חלק מן המסחר.

4. בשטח קולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי

המקרקעין.

ג. מפלס הכניסה לבניין:

גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני

המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבן שלם ניתן יהיה

לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות

המקומית.

6.3

בינוי

ד. מיקום חדרים טכניים ככל וידרשו בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב.

ה. נטיעות בשטחים שאינם ציבוריים :

יש להקצות שטחי גינון בכל תא שטח. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח, למעט בחזיתות המסחריות, לפי ההנחיות הבאות :

1. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד. מונח הדפסה 76 תכנון זמין

2. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ 7 מ"ק לעץ

3. נטיעות מעל מרתפי חנייה :

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 150 ס"מ לשטילת עצים.

נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

6.4

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף לעת הוצאת ההיתר.

2. ביעודי המגורים יוקם חניון תת-קרקעי בן 3 קומות המשותף לכל תאי השטח ביעוד מגורים ד' ולשצ"פ עם 3 כניסות :

כניסה דרומית דרך רח' מבוא השרביטן המחודש , כניסה מזרחית דרך רח' הנורית. על פי המסומן בנספח חניה ותנועה.

3. רוחב כניסה לחניה :

א. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ - 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה כניסה לחניה ברוחב ברוטו של עד 6.40 מ'.

ב. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.

4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב המיסעה לא יעלה על 6.40 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע 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, בכפוף להנחיות סעיף מי נגר ונטיעות

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

מקומות חניה לאופניים ימוקמו בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף במקום.

7. לא תותר הצמדת חניות למסחר.

8. החניה התפעולית ופינוי האשפה יהיה בתת הקרקע.

9. החניות לאופניים ימוקמו בסמוך לשטחי המסחר.

10. חניות לשימושים ציבוריים :

א. החניות המוקצות עבור השימושים הציבוריים ימוקמו בחלק העליון של קומות החניה

6.4	חניה
	ובסמיכות ככל הניתן למיקום היציאה מהחניון. אין למנוע גישה למקומות החניה המיועדים לשימושים ציבוריים.

6.5	הוראות בזמן בניה
	1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בתחום תאי השטח למגורים, במרחק שלא יקטן מ-30 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס, בתיאום עם היחידה הסביבתית או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. 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. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. שלב פיתוח והקמה: תנאי למותן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלביות הביצוע המתוכננת א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה. ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממוזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד. ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק. ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים. ה. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני). ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה. ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.

6.6	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.7	איכות הסביבה
	רוחות: בתאי שטח 209, 210. ינקטו אמצעי למיתון הרוחות כגון: הוספת עצים, הצללה באזור חצר גן הילדים. בשלב התכנון המפורט, הבינוי יעודכן בהתאם לתוצאות בדיקת CFD נוספת לפי תכנית בינוי ופיתוח עדכנית.

איכות הסביבה

6.7

אסבסט :

פעולות שיש לבצע בשעה שיתקבלו האישורים לפינוי הבניינים :

חל איסור מוחלט לבצע כל פעולה פיזית על הבניינים קודם לטיפול ופינוי האסבסט הקיים.

יש להודיע לדיירים שאמורים להתפנות מהדירות לא לבצע כל פעולה פיזית על לוחות האסבסט

שנמצאים באתר בעת עזיבתם (יש להימנע לחלוטין מפעולות שיוף, ליטוש, קידוח, ניסור, חיתוך

והשחזה של מוצרים העשויים אסבסט כיוון שפעולות אלו גורמות לשחרור סיבי אסבסט לאוויר)

לאחר פינוי הדיירים יש לסגור את המקום ולא לאפשר לאנשים להכנס לתוך האיזור עד

לתחילת עבודה על האסבסט.

יש לפנות לקבלן אסבסט בעל רישיון בתוקף מאת המשרד להגנת הסביבה, ולהגיש באמצעותו

בקשה להיתרעבודת אסבסט למשרד להגנת הסביבה.

על העבודות במקום להתבצע בהתאם לתנאים ולכללים המפורטים בהיתר (על מזמין העבודה

ישנה אחריות לוודא שהקבלן עומד בתנאים שהתבקשו)

פסולת האסבסט תפונה באחריות הקבלן המבצע לאתר הטמנת פסולת אסבסט מורשה.

בסיום עבודת הפינוי של האסבסט, שאר עבודות ההריסה של הבניינים ילוו באמצעות מפקח

אסבסט וזאת עד

לסיום כל ההריסות.

אמצעים להפחתת מטרדים מאבק :

א. במידה והיחידה הסביבתית תקבע שהטיפול בפסולת הבניה באתר אינו מתאפשר, תועבר

פסולת הבניה לאתר מורשה למיחזור וגריסה של פסולת הבניה.

ב. שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע רק באמצעות ארובות שרוול, או

אמצעי אחר למניעת אבק שיאושר.

ג... העמסת השיירים והפסולת תתבצע בשטח האתר בלבד.

חשמל

6.8

תחנות השנאה :

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן

א. בתחום מגרשי ייעודי הבניה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או

משולב במבנה.

ב. 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.

ניהול מי נגר

6.9

1. ניהול נגר בתחום התוכנית יבוצע בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון

ניהול הנגר לנפח יממתי.

6.9

ניהול מי נגר

2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להעשרה של
- מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום.
3. בתחום הקו החול יותרו לפחות 15% שטחים פנויים מתכסית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע. השטחים פנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם
4. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים פנויים מתכסית משטח הפרויקט, אם ישמרו 15% האלו ברמת מתחם התכנון ו/או אם יותקנו בשטח הפרויקט מתקני איגום כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום הפרויקט בהיקף הנדרש.
5. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השחייה
- ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
6. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השחייה, חלחול והעשרת מי תהום הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית ניקוז שתאושר ע"י עיריית אשדוד.
- יש לוודא כי בנייני מגורים אינם מוצפים בספיקות להסתברות 1% (1 ל 100 שנה)
7. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה וחלחול 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.

6.10

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.
- גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
- א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:
- מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
- (1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- (2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
- (3) בתחום מגרשי ייעוד מגורים ד'.
- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו



תשתיות	6.10
הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות". מערך פינוי אשפה פניאומטי 1. יותר שימוש במערכת פניאומטית. 2. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת. 3. חדר אצירת אשפה מרכזי: א. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יוקם בהתאם לזכויות בטבלה 5 ולנספח הבינוי. ניתן להקימו במגרש בינוי חלופי בהתאם להוראות טבלה 5. יתאפשר חדר אצירת אשפה אחד בתוכנית. ב. תתאפשר חריגה מקו הבניין עד קו בניין 0 לצורך הקמתו. ג. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אוויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אוויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.	
חומרי חפירה ומילוי	6.11
1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'. 2. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל - 3 חודשים. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרשת היוועצות עם רשות המים.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
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.	
איחוד וחלוקה	6.13
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.	
שמירה על עצים בוגרים	6.14
1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.	

6.14

שמירה על עצים בוגרים

4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.15

הריסת ופינויים

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.

3. תותר הריסת מבנים קיימים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים באישור הוועדה המקומית לתו"ב, תוך עדיפות לשימוש במבנים הקיימים."

6.16

פיתוח ונוף

נטיעת עצים חדשים:

1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

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

3. 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.

4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים 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.

6.17

מגבלות בניה לגובה

1. גובה מקסימלי לבינוי וכן למתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה, הינו בהתאם למופיע בתשריט התכנית. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג שהב"ט במוסד התכנון.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים מעל 60 מטר מעפ"ש יהיה קבלת אישור נציג שר הביטחון. גובה העגורנים לא יחרוג מהגובה המופיע בתשריט התכנית.

3. מבנים מעל 60 מטר מעפ"ש יסומנו בסימון לילה לפני ת"י 5139.

6.18

הפקעות ו/או רישום

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

2. ביעוד מגורים מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י

הפקעות ו/או רישום**6.18**

- 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.
3. תנאי למתן היתר בתא שטח 207 יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה (בייעוד "מגורים ד") ובשטחים המשותפים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה לרבות שטחי המחסנים והחניות
4. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.
5. 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 מייד.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה ראשון יצא עבור מתחם פלדות. בכל שלב מבין השלבים ביישום התכנית, לפחות 21% מיחידות הדיור החדשות שיוקמו יהיו מיועדות לדיירים המפונים מהבניינים שנועדו להריסה. במסגרת הגשת הבקשה להיתר, מבקש ההיתר יציג לרשות הרישוי הסכמים חתומים עם הדיירים המפונים כראייה להתקיימות התנאי האמור או כל ראייה אחרת לשביעות רצון רשות הרישוי.	

7.2 מימוש התכנית