

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0387407

התחדשות עירונית שדרות גת

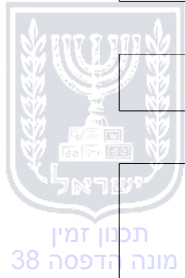
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע: התכנית מוצעת ברחוב שדרות גת במקטע בין רחוב שבטי ישראל ומבוא בנימין. בשטח התכנית קיימים 4 מבנים בני 8 יח"ד כל אחד סה"כ 32 יח"ד ובנוסף חנות במבנה חד קומתי. בשטח התכנית קיימים שני מגרשים ביעוד שב"צ המשמשים לבית כנסת ולמקווה טהרה קיימת. התכנית מציעה פינוי הקיים ובניית 294 יח"ד ב 4 מבני מגורים בני 10 קומות, מבנה מגורים בן 23 קומות ומבנה מגורים נוסף בן 18 קומות. התכנית גובלת בדופן הצפונית עם תכנית תמ"ל 2010 המאושרת, המציעה בניה בעצימות דומה. בדופן המזרחית לתכנית, מתבצע הליך תכנוני של הרשות להתחדשות עירונית שמשתלב בעקרונות תכנית זו ומתואם איתה. התכנית משנה את פריסת ייעודי הקרקע ומוסיפה קומות וזכויות בניה למגרשים אלה. במסגרת השטחים למבני ציבור יוקמו 3 כיתות גן כמענה לתוספת יחידות הדיור ומעליהן שימושים ציבוריים קהילתיים אחרים. בתא שטח 101 בבניינים 2 ו- 3 יוקצה בקומות הקרקע שטח למטרות ציבור בהיקף של 705 מ"ר שטח כולל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

התחדשות עירונית שדרות גת

606-0387407

מספר התכנית

10.692 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קרית גת
קואורדינאטה X	178345
קואורדינאטה Y	613745

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	רחבת יששכר	7	
קרית גת	שד גת	12	
קרית גת	שד גת	4	
קרית גת	שד גת	10	
קרית גת	שד גת	8	
קרית גת	שד גת	2	

בני ישראל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1993	מוסדר	חלק	41-47, 61-62, 72	69, 75-76

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

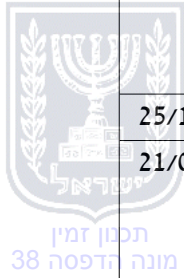
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /9	החלפה		2572	159	25/10/1975
5 /39 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /39 /10 ממשיכות לחול.	0		21/01/1982

הערה לטבלה:

תרש"צ



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				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/12/2022	עמיקם ודעי	21: 09 11/12/2022		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	07/11/2021	עמיקם ודעי	15: 50 13/04/2022	נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מיקום שטחים ציבוריים בתכנית	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		04/04/2021	עביר סעיד	10: 45 06/04/2022	נספח מס' 2 מחייב לנושא הכניסות למגרשים מנחה ביתר הנושאים	לא
איכות הסביבה	מנחה		38	10/03/2020	הילה אורן	20: 31 06/04/2021	נספח מס' 3 - חוות דעת מיקרו אקלימית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	25/03/2021	גונן שבתאי	12: 34 22/05/2021	נספח מס' 4 - תשריט הנספח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	9	25/03/2021	גונן שבתאי	15: 20 25/03/2021	נספח מס' 5 - סקר עצים	לא
נספח חברתי	מנחה		34	17/06/2020	שלהבת שולם	14: 26 25/05/2021	נספח מס' 6	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		40	03/10/2021	גיל יזרעאלי	17: 50 20/03/2022	נספח מס' 7	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		59	03/10/2021	גיל יזרעאלי	19: 05 03/03/2022	נספח מס' 8	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	31/03/2022	עמיקם ודעי	11: 23 13/04/2022	נספח מס' 9 - השתלבות בתכניות גובלות	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250		29/09/2021	מאשה ברמן	17: 42 29/09/2021	נספח מס' 10 - אינסטלציה סניטרית	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
עירייה	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית גת	קרית גת	שד לכיש	23	08-6874503	08-6602240	
	פרטי	נדב בן דוד		מגדלי קריית גת בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	7			nadavbenda@gmail.com

1.8.2 יזם**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	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים	תל אביב-יפו	אלון יגאל (1)	67	04-8510878		amikam@gioragur.com
	יועץ סביבתי	הילה אורן			פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	5	03-7503636		hila@ethos-group.co.il
	סוקר עצים	אורי טורקניץ	23006613		כוכב יאיר	(2)		079-5599799		ori@trees.co.il
שמאי	שמאי	גיל יזרעאלי	1127		טל שחר	נחל שורק	83	08-9411002		gill@izraelly.com
מהנדסת כבישים ומסלולים	יועץ תחבורה	עביר סעיד	00079570		כפר יאסיף	(3)		04-9961744		abirsaid2014@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	גונן שבתאי	44864		כוכב יאיר	(2)		079-5599799		gonen@trees.co.il
יועץ חברתי	יועץ	שלהבת שולם			ירושלים	(4)	17			shalhevet.w.d@gmail.com
מודד	מודד	נועה דובמן	1381	מאפרו מהנדסים בע"מ	חיפה	(5)	16	077-5302705	04-8866954	office@mapro.co.il
יועצת אינסטלציה	יועץ	מאשה ברמן	61721	ח.פ. פתרונות הנדסה ובטיחות בע"מ	חיפה	(6)		053-2344367		m.b.eng.serv@gmail.com

(1) כתובת: בנין B.

(2) כתובת: כוכב יאיר 4486400 ת.ד. 926.

(3) כתובת: ת.ד. 659 כפר יאסיף.

(4) כתובת: רמת מוצא 17.

(5) כתובת: רחוב פל ים 16, חיפה.

(6) כתובת: צור יגאל-נוף הרים 192.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

יצירת מסגרת תכנונית להריסת 4 מבני מגורים ובניית 6 מבני מגורים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח שהתפנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 קומות, שטח לבניין ציבורי, אזור מסחרי, דרכים וחניות ציבוריות דרכים להולכי רגל לאזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בניה מחייבים בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין, מספר הקומות, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים והשטח למבני ציבור.
4. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
7. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח ציבורי פתוח	602, 601
דרך מאושרת	702
דרך מוצעת	703
שביל	701, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	102, 101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
מבנה להריסה	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	שביל	700
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	232.33	2.17
מגורים א'	6,209.45	58.03
מגורים ב'	3,866.36	36.14
מדרך להולכי רגל	391.46	3.66
סה"כ	10,699.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55.87	0.52
דרך מוצעת	35.64	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	2,126.89	19.88
מגורים ד'	6,341.9	59.27

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	321.42	3
שטח ציבורי פתוח	1,817.88	16.99
סה"כ	10,699.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושים נלווים למגורים: חדרי אופניים, חדרי עגלות, מועדון דיירים מחסנים ומתקנים טכניים, חדרי אשפה וגז, חדרי שנאים, חדרי משאבות ומאגר מים 3. חניה תת קרקעית 4. שימוש לבנייני ציבור בקומת הקרקע של בניינים 2 ו-3 בתא שטח 101 בלבד, מהות השימוש בשטח זה תקבע בהתאם לצרכים שיאופיינו ע"י הרשות המקומית. 5. לא יותרו שימושי מסחר
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. פירוט המבנים וגובהם: בתא שטח 101 תותר הקמת 3 מבנים: בניין 1 כולל 17 קומות מגורים מעל קומת עמודים בניינים 2 ו-3 כוללים 9 קומות מגורים מעל קומת עמודים הכוללת בנוסף שטח למבני ציבור בתא שטח 103 תותר הקמת 3 מבנים: בניינים 4 ו-5 כוללים 9 קומות מגורים מעל קומת עמודים בניין 6 כולל 22 קומות מגורים מעל קומת עמודים 2. קומת עמודים/קרקע: בקומות העמודים יכללו שימושים משותפים בלבד כגון מבואות וחדרי מדרגות, מועדון דיירים, שטחים מפולשים, שטחי אחסנה וחדרים טכניים לרבות אצירת אשפה בבניינים 1 ו-6 שטח קומת המגורים העליונה לא יעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה 3. מרתפים: תותר הקמת 4 קומות מרתפים למטרת חניה אחסנה ומערכות טכניות מיקום הכניסות לחניונים מחייב בתחום השטח המסומן כזיקת הנאה בתא שטח 101, הרמפה תשמש גם לגישה למרתף החניה של תא שטח 402 4. מרפסות: לכל דירה תתוכנן מרפסת. שטח מרפסת בכל יחידת דיור לא יקטן מ-10 מ"ר ועומקה לא יפחת מ-1.60 מ'. במרפסות הגג תותר התקנת מצללה עד שטח 50 מ"ר או 25% מהשטח הפנוי - לפי הקטן, הפרגולות יהיו עשויות עץ או ברזל או בטון לפי תכנית אחידה לכל הבניין. 5. דירות קטנות: 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית לכל הפחות תהיינה יח"ד קטנות שטח דירות אלה יהיה 80 מ"ר לכל היותר

4.1

מגורים ד'

6. חצרות משותפות :

שטחי החצרות המשותפות ימוקמו בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים או בחזית צידית וייעודו לטובת כלל הדיירים. חצרות אלה יקושרו ברצף למועדון הדיירים ויכללו ריהוט גן ו/או מתקני משחק לילדים. לא תותר הצמדת שטחים ליחידות הדיור.

7. מפלס רצפת קומות העמודים לא יעלה על 60 ס"מ מעל מפלס המדרכה הגובלת הוראה זו אינה חלה על בניין 4 מפלס בניין זה ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

8. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 8 מ'

ב

הוראות פיתוח

1. השטח המסומן בצמוד לרחוב שדרות גת בזיקת הנאה להולכי רגל בתשריט התכנית יפותח ברצף עם המדרכה הציבורית ברחוב.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

שטחים לטובת הציבור, מבני ציבור וקהילה,

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

תא שטח 401 בית כנסת קיים ומקווה שיוקם.

תא שטח 402 כיתות גן ילדים, מרכז קהילתי,

החניה של תא שטח 402 תהיה תת קרקעית בתחום המגרש, הגישה לחניה תהיה דרך תא שטח

101 בשטח הרמפה המסומנת בתשריט כזיקת הנאה

ניתן להקים בשטח החצרות ועד גבולות המגרש, סככות צל (קירוי זה לא ייחשב במניין זכויות

הבניה) באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

גנים, נטיעות, מזרקות, מתקני גן, פיתוח גנני, מגרשי משחק וספורט, מתקני ספורט ציבוריים, מדרכות ורחבות מרוצפות.

תשתיות תת-קרקעיות

בתא שטח 602 קיים מקלט ציבורי תת קרקעי,

4.3.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

1. אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות יוקמו כך שלא יהיו ניתנים לסגירה.

2. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.

3. שטח זה יישאר פתוח לציבור לאורך כל שעות היממה ותיאסר סגירתו או גידורו.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים



4.4	דרך מאושרת
	דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרכים לתנועת רכב, תנועת אופניים והולך רגל, מתקני תאורה, ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, מתקני תשתית ופיתוח סביבתי.
4.5.2	הוראות
א	תנועה 1. תוואי הדרך כמסומן בתשריט. 2. לאורך הדרך ינטעו עצי צל בוגרים. 3. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות. 4. תאורת הרחוב תופנה לשטח הציבורי ולא לעבר השטח הבנוי.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	שביל להולכי רגל ורכב חירום, תשתיות תת קרקעיות
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. לאורך השביל ינטעו עצי צל בוגרים. 2. כל מערכת התשתיות יהיו תת קרקעיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	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								
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה										
3	3	4	18	65	43.4	138	60	842	26810	7600		6100	13110	3266		101	מגורים	ד' מגורים
3	3		(1)				21.5	21.5	705			141	564	3266	בניינים 2-3	101	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
3	3	4	18	66	43.3	138	60	892		8900		6150	13340	3266		101	סך הכל	ד' מגורים
3	3	4	23	80	49.72	156	60	957	33560	8200		7000	14820	3075		102	מגורים	ד' מגורים
3	3	1	4	16			48	275	2560	790		280	1490	1112		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	2	10			60	205	2050	850		200	1000	1000		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1					42	42	800		800 (2)			975		602	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	שטח ציבורי פתוח
		4					26.4	106	144		144 (3)			136		700	חניון	שביל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
1932	3	3	בניינים 2-3	101	מגורים	מגורים ד'
	3	3		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1932	3	3		101	<סך הכל>	מגורים ד'
2184	3	3		102	מגורים ד'	מגורים ד'
	3	3		401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				602	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
					לחרום והצלה	
				700	חניון	שביל

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

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

הוראות טבלה 5:

מספר הקומות אינו כולל את קומת המערכות הטכניות בגג הבניין

במגרשים ביעוד מגורים ד' תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפים 6.2.19 ו-6.8.10 בהוראות התכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת הקרקע.

(2) מקלט ציבורי קיים.

(3) זיקת הנאה לטובת מגרשי המגורים לצורך מעבר כלי רכב.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1.היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:
 - א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות להכנת היתרים בתאי השטח בנושאים כלהלן:
 - ב. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז וגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'...
 - ג. טיפול במרחב הציבורי:
 - התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
 - ד. מיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי והפרטי ושמירה על עצים בוגרים.
 - ה. אי הפניית חזיתות צידיות לרחובות ושטחים ציבוריים.
 - ו. נסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.
 - ז. תאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית.
 - ח. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים ועיצובן.
 - ט. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
 2. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
 3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
 - 4.תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הינו תיאום מערך פינוי הפסולת גם בהתאם לסעיף 6.7 "תשתיות" סעיף א' אשפה ובתיאום עם הרשות המקומית.
 5. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 6. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכמתחייב על פי החוק שיהיה תקף במועד הוצאת היתר הבניה.
 7. תנאי לקבלת היתר בניה בנושאים הבאים יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה:
 - א. תכנון מערכות האוורור החניונים של הבניינים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. תכנון זה, לאחר אישורו, יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשי.
 - ב. אישור תכנית הפיתוח. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי הנגר, מיקום מרכזי מחזור, מקום להשלכת גזם וגרוטאות, אפיון תאורת השטחים הפתוחים וכיוצ"ב.
 - ג. אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה. כולל תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת

6.1

תנאים בהליך הרישוי

ההקמה. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור האיגוד או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות בהתאם להוראות החוק.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. עצים בוגרים אלו יינטעו בשטח הפנוי המיועד לקליטת נגר עילי בכמות שלא תפחת מעץ אחד עבור כל 25 מ"ר. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה.

9. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

10. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

11. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף ג'-83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

12. הנחיות מערכת הביטחון:

גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועוזרי בניה

1. תנאי להיתר בניה הינו קבלת הנחיות סימון עבור המבנים המבוקשים בתכנית, מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית דרם.

2. לטובת הקמת עגורנים/או מנופים להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית דרום. עגורן

יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר

3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:

א) במייל "air21@idf.gov.il"

ב) יש לוודא קבלת הודעה במייל חוזר.

13. תנאי למתן היתר בניה עבור מבנה ציבור בתא שטח 101 וכן בתא שטח 402 תהיה הגשת התוכניות לאישור משרד הבריאות.

א' תכנית מדידה עדכנית בקני"מ 1:250

ב' תכנית תנוחה קווי מים וביוב בגבול המגרש עד לחיבור לביוב עירוני על רקע תכנית פיתוח מאושרת ותוכנית מדידה בקני"מ 1:100.

ג' תכנית אינסטלציה סניטרית של מבנה ציבור בקני"מ 1:100 על רקע תכנית אדריכלות.

ד' סכמה אספקת מים למבנה - ניתן להגשה ללא קני"מ.

ה' סכמה מערכת שופכין דלוחין - ניתן להגשה ללא קני"מ.

ו' כל מסמך אחר הרלוונטי לעניין על פי נוהליים העדכניים ביותר של משרד הבריאות וכן יעוד מבנה מבוקש ההיתר.

14. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב.

16. תנאי למתן היתר בניה, למעט עבור מגורים יהיה אישור משרד הבריאות.

17. תנאי למתן היתר בנייה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס (מבנים, תשתיות וסביבה).

18. תנאי למתן היתר בניה, למעט עבור מגורים יהיה אישור משרד הבריאות.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
19. תנאי להיתר בניה - 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.	
חניה	6.3
1. מקומות החניה יותקנו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ביחס של לפחות חניה לדירה.	
איכות הסביבה	6.4
1. יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. יש לכלול פתרון להצבת תשתיות להפרדת פסולת במקור לשני זרמים ע"פ הנחיות הרשות המקומית. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח מיקרואקלים וגיבוש אמצעים למיתון רוחות בהתאם לממצאים. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מערך איורור מרתפי החניה מול היחידה לאיכות הסביבה. 5. הוראות מתייחסות לבניה מתחשבת באיכות הסביבה: א. אמצעים לנוחות טרמית הבטחת חיסכון באנרגיה ונוחות טרמית ע"פ תקן בכפוף לחוות דעת יועץ טרמי. ב. אמצעים לחיסכון בצריכת אנרגיה יעילות מערכות מיזוג אוויר ניצול יעיל של תאורה ואורור טבעיים וכד'. ג. צמחיה שימוש בצמחיה להצללה ולהפרדה, גינון חסכוני במים, הימנעות משימוש בצמחים אלרגניים, רעילים ופולשניים. ד. חזית חמישית שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון הגגות, ניצול הגגות באופן מיטבי כשטח מרפסות וכאזור טכני. ה. פסולת הקצאת שטחים להעמדת מכלי מחזור ברמת השכונה וברמת הבניין לפי דרישת העירייה. ו. מים יישום אמצעים לחסכון במים כמו חסכמים, שימוש במי נגר להשקיית צמחיה במידת הניתן. ז. תחבורה שילוב מתקנים להעמדת אופניים. 6. מניעת מטרדים סביבתיים מעבודות ההקמה: תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הגשת תכנית לאתר התארגנות שתכיל סימון דרכי גישה לאתר, מיקום גנרטורים, מיכלי סולר/שמנים וכו', מכולות פסולת, מערומי עפר, מיקום עגורנים, חניות, שירותים וכיו"ב. במסגרת התכנית תוצג רשימת הוראות סביבתיות לאתר אשר יפרטו עקרונות למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים כלפי שימושים רגישים קיימים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'. התכנית תוגש ותאושר ע"י היחידה הסביבתית העירונית. 7. טיפול בעודפי עפר: עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין. 8. טיפול בפסולת בניין: תנאי להיתר הריסה ו/או בנייה ראשון יהיה הצגת חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנים יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר. 9. אסבסט: עבודות פירוק האסבסט תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד	

6.4 איכות הסביבה להגנת הסביבה ועפ"י הוראות החוק והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.	6.4
6.5 ניהול מי נגר 1. שימור מי נגר עילי - יהיה בהתאם להראות תמ"א 1 2. נקזי הגגות יופנו אל עבר המשטחים המחלחלים או לחלופין תחוברו למערכת ניקוז מי גשם עירוני או לחלופי חילופין תשתמשו צרכי השקיה. 3. חל איסור לעירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' באזור המגורים. 4. חל אסור חיבור מערכת נקזים למערכת שופכין, דלוחין וכן למערכת ביוב. בסמכות הוועדה המקומית לתת הקלה בעניין הנגר.	6.5
6.6 סקר סייסמי 1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים באמצעות קדיחה (ל-30 מטר), וביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר. 2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם לתקנים המחייבים. תנאי להיתר בניה: 1. יש לבצע בדיקה של התכונות הסייסמיות (אפשרות החזרה/הגברה). 2. יש לבצע בדיקה של סוג המסלע בשטח המיועד לבינוי. 3. הקמת המבנים תבוצע בהתאם לתקן הביסוס הישראלי 940	6.6
6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	6.7
6.8 תשתיות 1. אשפה: א. מערך פינוי הפסולת שישרת את המבנים רבי הקומות יכלול מצניחות אשפה ודחסנים, או בשילוב מערכת קווי הולכה פניאומטיים בתיאום עם הרשות המקומית. ב. ייבנו מתחמים ייעודיים למכלי פסולת למיחזור כגון נייר, אריזות וכו', בנגישות לכל הדיירים. ג. הצבת דחסני אשפה תעשה בחדרים סגורים ומאווררים ותכלול תשתית לטיפול בריחות ובתשטיפים, כמו כן תכלול מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית. ד. יינתנו פתרונות עבור גזם וגרוטאות, בתיאום עם הרשות המקומית. ה. תיאסר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית הפונה לרחוב או לשצ"פ. 2. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.	6.8

3. מערכת ביוב

א' כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב חיצונית. בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הועדה. הרשת תחובר למערכת הביוב האזורית במט"ש קרית גת.

ב' במקרה כי הפרש גובה בין 0.00 של המבנה לבין רום השוחה קטן מ-20 ס"מ יש לתכנן מערכת שאיבת שפכים מקומית.

ג' במקרה כי תתוכנן מטבח במבנה ציבורי יש לתכנן יציאה נפרדת מהמבנה וכן מפריד שומן.

4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים, לרבות תקשורת וטלפונית וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

5. מערכת אספקת מים.

א' הזנת מים לכל המבנה תהיה מקו מי שתיה ראשי בלבד.

ב' תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים שלא לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'.

ג' ההפרדה בין מים שתיה לבין מערכות מים שלא לשתייה תבוצע על ידי הזנה נפרדת מגמל מים ראשי של כל המערכת כמפורט ליעיל.

ד' בכל יציאה מגמל מים ראשי יתוכנן מכשיר למניעת זרימה חוזרת וזאת למטרת הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת מי שתיה ומים לא לשתייה כמפורט ליעיל.

6. יש להבטיח איכות מי שתיה על פי תקנות ונוהליים עדכניים ביותר נכונים לתאריך בקשה להיתר.

7. תכנון קווי המים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים, לרבות תקשורת וטלפונית וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

5. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים שלא לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו' ההפרדה תבוצע באמצעות מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6. תכנון קווי המים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

7. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

9. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

10. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

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

א) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.

ב) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג) בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.



תשתיות	6.8
ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
1. מבנה/ גדר המסומן להריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. 2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.	
הוראות בינוי	6.10
1. אזורי הכניסה לבתי המגורים, יתוכננו כך שישתלבו בחזית המבנים, ובאזורי הפיתוח הציבוריים של הרחוב. זאת על ידי יצירת רצף של מפלסים, ובהמשכיות של פרטי בניה וחומרים כמו שיפורט בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1. 2. פילרים, מתקני אשפה ותשתיות הנדרשות למבנה עצמו, יפותחו כחלק מהמבנה, או כחלק אינטגרלי של גדר המגרש, בצורה מוסתרת ככל הניתן, ובמרחק משמעותי מאזור הכניסה למבנה. מיקום מדויק של התשתיות בחזית המגרש יפורט בתכנית בינוי ופיתוח. 3. מתקנים טכניים, כניסות שירות, אזורי פינוי אשפה וכו' ימוקמו באזורים מוסתרים מהרחובות הסמוכים. 4. כל הצנרת תותקן בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים. 5. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו על ידי מסתורים או יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה. 6. חלונות ממ"דים : אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי, אלא אם נבנה החלון כחלון נגר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו. 7. טיפול במשטחי הגג : א. תותר הצבת פאנלים סולאריים על גגות מבני הציבור. ב. יותר שימוש בגגות מבנים כשטחים למתקנים. ג. אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. הגישה אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעולה. האזור הטכני יהיה מוצנע ככל הניתן מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיוור הסמוכות, או הגבוהות יותר המבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. ד. משטחי הגגות השטוחים ירופפו במרצפות כגון טרצו, אבן או חומר סינטטי כגון גרניט פורצלן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרגט, חלוקי נחל, מרצפות בטון או כל חומר אחר מלבד מן החומרים שצוינו לעיל. ה. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. ו. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים. ז. יותר שימוש במשטחי גגות לגינון.	

חלוקה ו/ או רישום	6.11
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה	
שמירה על עצים בוגרים	6.12
1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. 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 . 3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 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 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. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 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. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב	

6.12

שמירה על עצים בוגרים

בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

7. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40 % לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חנייה :

א. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50 % משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.

9 שינוי סטטוס עצים אינו 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.

6.13

פיתוח סביבתי

נטיעת עצי צל ועצים בוגרים :

1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.

2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים :

א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.

ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.

ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר)

ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.

ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

6.14

סטיה ניכרת

תוספת קומות, תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה יהוו סטיה ניכרת מתכנית

6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר איכלוס למגורים בתאי שטח 102 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה

6.16

זיקת הנאה

בתאי שטח 101 102 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט.
זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.

6.17

הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

6.18

תנאים בהליך הרישוי

14. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:

א. במייל: air21@idf.gov.il

ב. יש לוודא קבלת ההודעה במייל חוזר

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	שלביות הביצוע תהיה לביצוע הפינויים והריסת המבנים בשטח

7.2

מימוש התכנית

ביצוע של תכנית זו יחל בתוך 10 שנים מיום אישורה כאשר תחילת ביצוע של תכנית זו יראה כקבלת היתר לבניין אחד לפחות בתחום התכנית.