

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2037

התחדשות עירונית- מתחם בנימין



מחוז
מרחב תכנון מקומי אשקלון
דרום
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
28/06/2023
לאשר את התכנית
04/07/2023
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 "בנימין" מוצעת תכנית להתחדשות עירונית במתכונת של פינוי בינוי. מיקום התכנית בשכונת גבעת הפרחים שבדרום מזרח אשקלון, תחומה במערב ברחוב בנימין ובגבולותיה האחרים בשטחים חקלאיים ושטח כ- 50 דונם.

כיום במתחם מבני שיכון מטיפוס בניה טורית בני 4 קומות.

במסגרת התכנית, מוצע פינוי יחידות הדיור הקיימות לטובת בינוי הכולל 927 יח"ד (במקום 132 יח"ד קיימות), בתבניות בניה מגוונות הכוללות בניה מרקמית על גבי קומת מסד ומגדלים, הקצאת שטח לצרכי ציבור ופריסת שפ"ים חדשים בהתאם לתבנית הבינוי המוצעת ולשלד המוצע, הכולל חיבור חדש ממזרח לתכנית אל שדרות יצחק רבין והרחבת זכות הדרך הקיימת ברחוב בנימין.

התכנית כוללת יצירת רשת רחובות חדשה הכוללת כבישים, שביל אופניים ויצירת חתך רחוב המאפשר יצירת חזית עירונית פעילה.

התכנית כוללת שלושה מתחמי תכנון עצמאיים הכוללים שטח לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית- מתחם בנימין

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 2037

1.2 שטח התכנית 50.073 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	160953
קואורדינאטה Y	617620

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1468	מוסדר	חלק	72-77, 103, 115	83, 95-96, 99, 112
1658	מוסדר	חלק	122-123	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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				ארז אלה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארז אלה		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		14	26/01/2023	שי מורן	12: 01 19/03/2023	בה"ת - בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
תנוחה	מנחה	1: 500	1	19/12/2022	שי מורן	14: 49 02/01/2023	נספח כבישים - תנוחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/01/2023	טל אלקלעי	15: 56 04/01/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	02/01/2023	ארז אלה	14: 16 02/01/2023	נספח בינוי - תכנית העמדה - גליון 1 מתוך 1	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	02/01/2023	ארז אלה	14: 16 02/01/2023	נספח בינוי - תכנית קומת קרקע - גליון 2 מתוך 1	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	02/01/2023	ארז אלה	14: 17 02/01/2023	נספח בינוי - תכנית קומה טיפוסית - גליון 3 מתוך 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/01/2023	ארז אלה	14: 19 02/01/2023	נספח בינוי - חתכים - גליון 4 מתוך 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/12/2022	שי מורן	14: 45 02/01/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע		6	19/06/2022	שי מורן	18: 53 24/07/2022	נספח תנועה מילולי	לא
חניה	מנחה	1: 1000	1	19/12/2022	שי מורן	14: 51 02/01/2023	נספח חניה	לא
נספח חברתי	רקע		40	01/06/2021	נועה אפיק ריבוש	18: 20 24/07/2022	נספח חברתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		12	09/12/2022	אמיר כהן	15: 03 02/01/2023	נספח פרוגרמה ציבורית	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	04/01/2023	יאיר קורנברג	16: 03 04/01/2023	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		28	13/03/2023	שמעון צוק	15: 57 13/03/2023	נספח ניקוז מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	שמעון צוק	15: 59 13/03/2023	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1	11	01/12/2022	יאיר קורנברג	16: 08 04/01/2023	ביוב פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	04/01/2023	יאיר קורנברג	16: 03 04/01/2023	נספח ביוב ומים	לא
דו"ח סביבה	מנחה		104	18/12/2022	רן קליק	15: 02 02/01/2023	נספח סביבתי ומיקרו אקלים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח פיתוח ונוף	14: 53 02/01/2023	ארז אלה	07/12/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים - תשריט	16: 05 04/01/2023	גונן שבתאי	04/01/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - תשריט חניונים	16: 05 04/01/2023	גונן שבתאי	04/01/2023	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - סקר מילולי	13: 57 25/07/2022	גונן שבתאי	05/07/2022	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח כלכלי - תקן 21	17: 18 24/07/2022	רון רוזנטל	12/07/2022	1		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	14: 38 02/01/2023	רון רוזנטל	18/12/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	14: 22 02/01/2023	רון רוזנטל	18/12/2022	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תלת מימד לקביעת מגרשים תלת מימדיים	14: 42 02/01/2023	ארז אלה	29/11/2022	3		מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6707100		victoriab@ashkelon.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		רשות ממשלתית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681441		gurin@moh.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6707100		victoriab@ashkelon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאים	85	03-6951496		office@hqa.co.il
	יועץ נופי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאים	85	03-6951496		office@hqa.co.il
	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות	רעננה	הגלים	25	09-7745893		tal_al@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	יועץ	נועה אפיק ריבוס		STREETLIG HT	ירושלים	קורצאק	3 א			noa@streetli ght.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@hydr ology.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@yoz mot- 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.

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
בניה מרקמית	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה אינו עולה על 29 מטרים מעל המפלס הקובע.
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	יחידת דיור ששטחה הכולל המותר לבניה עולה על 110 מ"ר
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור ששטחה הכולל המותר לבניה הוא בין 80-55 מ"ר
מגדל	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה עולה על 29 מטרים מעל המפלס הקובע
מסד	קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה.

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 בנימין באשקלון באמצעות פינוי 132 יח"ד קיימות לטובת הקמת 927 יח"ד חדשות בשילוב שימושי מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור. עיבוי והרחבה של מערך הדרכים והרחובות העירוניים במטרה ליצור מרחב עירוני מקושר ונגיש להולכי רגל ולרוכבי אופניים ולשפר את הקישור של השכונה אל מרכז העיר אשקלון. יצירת תשתית לפיתוח שימושים מסחריים ושטחים לצרכי ציבור, שדרוג מערך השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע.
- ייעודי קרקע מצב מאושר: דרך קיימת, שטח ציבורי פתוח, שביל הולכי רגל, שטח מבני ציבור, מסחר, מסחר ותעשייה, שטח חקלאי, מגורים.
- ייעודי קרקע מצב מוצע: דרך מאושרת, דרך מוצעת, ככר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ד', שטח ציבורי פתוח.
- קביעת מגרשים להקמת בנייני מגורים ובהם 927 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 הוראות לנושא הפקעה.

7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

8. קביעת זיקות הנאה.

9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

10. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע ושמירה על הסביבה.

11. קביעת הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	109 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח ציבורי פתוח	302A, 302B, 303 - 305, 306A, 306B, 307, 301
ככר עירונית	401A, 401B
דרך מאושרת	508A, 508B, 505, 502
דרך מוצעת	501A, 501B, 503, 504A, 504B, 506, 507A, 507B, 509 - 514

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	501B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	109, 108, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	505
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	507A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	306A, 306B
גבול מתחם	דרך מאושרת	508A, 505, 502
גבול מתחם	דרך מוצעת	501A, 501B, 503, 504A, 504B, 506, 507A, 509 - 513
גבול מתחם	ככר עירונית	401A, 401B
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מתחם	מגורים ד'	109 - 101
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	302A, 302B, 303 - 305, 301, 306A, 306B, 307
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	502
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	501A, 501B, 506
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	302A, 302B, 305, 307
חזית מסחרית	דרך מוצעת	511, 506
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	109, 108, 106, 104, 102
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	304, 303
להריסה	דרך מוצעת	512
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302A
מבנה להריסה	דרך מאושרת	508A
מבנה להריסה	דרך מוצעת	501B, 506, 507A
מבנה להריסה	מגורים ד'	109, 108, 105, 103
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	306B, 307
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	508A, 505, 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501B, 503, 504B, 506, 507A, 509 - 511
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	401B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	109, 108, 105, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302B, 306B, 307

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,304	10.59
מגורים 3-4 קומות	7,557	15.09
מגורים ג'	567	1.13
שביל הולכי רגל	45	0.09
שטח חקלאי	36,053	72
שטח ציבורי פתוח	547	1.09
סה"כ	50,073	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,960.31	7.91
דרך מוצעת	16,747.95	33.45
ככר עירונית	1,299.46	2.60
מבנים ומוסדות ציבור	1,732.92	3.46
מגורים ד'	18,540.03	37.03
שטח ציבורי פתוח	7,792.42	15.56
סה"כ	50,073.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. קומת הקרקע: א. מבואות ושטחים משותפים וכל הדרוש לתפעול שטחי המגורים. ב. במקומות בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות ומוסדות פיננסיים, מרפאות, משרדים. ג. בתא שטח 101 יותרו בקומת הקרקע שימושים ציבוריים כגון: חינוך, דת, תרבות. ד. בתאי שטח: 102, 104, 105 ו-106 יותרו חנייה עילית, חניה תפעולית, פריקה וטעינה ובתנאי שיהיו מקורים וכחלק אינטגרלי מהבינוי ומקומת המסד כמפורט בהוראות לנושא חניה בסעיף 6.</p> <p>2. מעל קומת הקרקע: א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. ב. משרד לבעלי מקצועות חופשיים לכל יחידת דיור ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. מתחת למפלס הכניסה הקובעת: א. חניה. ב. פריקה וטעינה. ג. אחסנה. ד. מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יותרו דירות מכל סוג בקומת הקרקע. 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. דירית אחת תתאפשר ביחידת דיור גדולה, כהגדרתה בסעיף 1.9, בהיקף שלא יעלה על 50% מסך יחידות הדיור הגדולות. ג. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. ד. אורך החזית הפעילה, כהגדרתה בסעיף 1.9, יהיה לפחות 60% מאורך החזית כולה. ה. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1. 3. גג קומת המסד ייפותח כחזית חמישית וישמש לרווחת הדיירים. 4. 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. 5. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. 6. המרחק בין בניינים יחול גם על מרפסות ויהיה כמפורט להלן: א. המרחק בין מבנים בבניה מרקמית לא יפחת מ-8 מ'. ב. המרחק בין מבנים בבניה מרקמית לבניה מגדלית לא יפחת מ-12 מ'. ג. המרחק בין מבנים בבניה מגדלית לא יפחת מ-20 מ'.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>7. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>8. הכניסות למבני המגורים יהיו מהרחוב ותתאפשר כניסה נוספת משצ"פ או מכיכר עירונית.</p> <p>9. מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות בבניין.</p> <p>10. מיקום מחסנים יהיה בקומת הקרקע או בקומות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>11. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>12.. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>13. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, בתאי שטח 102, 104, 105 ו- 106 תתאפשר חניה עילית בקומות המסד בנוסף ל חניה תת קרקעית, ובתנאי שחזית החניה לשצ"פ לא תעלה על 40% מסך שטחי החזית ובהתאם להוראות לנושא זה בפרק 6 להוראות תכנית זו.</p> <p>3. תתאפשר רמפת כניסה ויציאה אחת משותפת עבור תאי שטח 108 ו 109 ותירשם זיקת הנאה תת קרקעית לכלי רכב לאיחוד תפקודי של מרתפי החניון.</p> <p>4. כמפורט בסעיף 6.9 חניה</p> <p>5. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14.4 נטיעת עצים חדשים</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>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.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים לשימוש מבנה הציבור.</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומת הקרקע יתאפשר בינוי בתכסית של עד 40% בלבד.</p> <p>2. לאורך דופן המגרש לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית.</p> <p>3. תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>4. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בתדריך במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של משרד החינוך.</p> <p>5. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן שלא יפגע במימוש מלוא זכויות למבני הציבור. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח</p> <p>8. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14.4 נטיעת עצים חדשים</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בקומת הקרקע יתאפשר בינוי בתכסית של עד 40% בלבד.</p> <p>2. לאורך דופן המגרש לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית.</p> <p>3. תותר בניית קומת מרתף, בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>4. ככל שהשימוש יהיה לחינוך תוצמד לו חצר כנדרש בתדריך במדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור של משרד החינוך.</p> <p>5. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן שלא יפגע במימוש מלוא זכויות למבני הציבור. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח</p> <p>8. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14.4 נטיעת עצים חדשים</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גינה ציבורית המיועדת לקהילה וכל הדרוש לתפקודה. 2. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר בכפוף לסעיף 6. 3. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 4. מתקני מיחזור.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>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. 3. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח 4. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14</p>
ב	<p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>א. בתאי שטח 305 , 303 ו-307 תיערך חלוקה למגרש תלת מימדי שיירשם כחלקה תלת ממדית עבור החניונים שבתאי שטח 103 , 107 , 108 ו-109 לפי נספח תלת מימד ובהתאם להוראות בסעיף 6.10.2</p>
4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח למעבר, שהייה ופעילות פנאי של כלל הציבור. 2. הצללה. 3. תותר הצבת כסאות / שולחנות וסגירת חורף בסמוך לבתי העסק שבשטחי המסחר.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>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. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח 7. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים



4.5	דרך מאושרת
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים תהיה חלק מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. יתאפשר פיתוח השטח לרבות פיתוח ושיקום נופי, נטיעות ליצירת רצף צל, גינון והשקיה, שבילי אופניים, ומדרכות.</p> <p>3. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>4. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח</p> <p>5. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14</p>



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.6.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים תהיה חלק מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. יתאפשר פיתוח השטח לרבות פיתוח ושיקום נופי, נטיעות ליצירת רצף צל, גינון והשקיה, שבילי אופניים, ומדרכות.</p> <p>3. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>4. הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.4 הוראות פיתוח</p> <p>5. הוראות נטיעת עצים כמפורט בסעיף 6.14</p>



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	284	(19) 284				71	302B		שטח ציבורי פתוח
						2372	(20) 2372				593	305	שטחים פתוחים תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח
						3612	(21) 3612				903	307	שטחים פתוחים תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח
						224	(19) 224				1369	501A	דרך מוצעת	דרך מוצעת
						1256	(19) 1256				415	501B		דרך מוצעת
						1412	(19) 1412				866	502	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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. הועדה המקומית רשאית להוסיף 20% תוספת לסך שטחי השירות לכל תא שטח בתת הקרקע בלבד עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את הקומות לשימוש עיקרי וקומות טכניות. תתאפשר תוספת של חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- ג. קווי הבניין יהיו אפס לכל החזיתות בהתאם לתשריט ומרחקי המינימום בין המבנים יהיו בהתאם לסעיף 4.1.2 ס.ק 5.
- ד. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 14 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.
- ה. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכוונה בטבלה זו ב"כניסה הקובעת" היא מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.
- ו. שטחי הבנייה למגורים כוללים שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר, שטחים אלו לא יוצמדו לדירות ספציפיות.
- ז. בתאי השטח הכוללים שימושי מסחר תתאפשר בתת הקרקע בלבד המרה של עד 10% משטחי השירות בקומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר באותה הקומה, ובתנאי ששטחי המסחר יהיו מחוברים למסחר בקומת הקרקע.
- ט. גלריה טכנית למסחר לא תיספר במניין הקומות.
- י. בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר.
- יא. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בתת הקרקע.
- יב. בתאי השטח הכוללים מסחר תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות, בתנאי שהשטח לא יעלה על 75% משטח הקומה המסחרית ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

יג. הזכויות המופיעות בטבלה אינן כוללות שטחים המיועדים לסגירות חורף בשטח הכיכר העירונית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 220 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים..
- (2) קומת קרקע + 7 קומות + קומה טכנית.
- (3) 260 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (4) מתוכם 185 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (5) קומת קרקע + 23 קומות + קומה טכנית.
- (6) 200 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (7) קומת קרקע + 9 קומות + קומה טכנית.
- (8) 410 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (9) קומת קרקע + 9 + קומה טכנית.
- (10) 655 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת הדיירים.
- (11) קומת קרקע + 23 + קומה טכנית.
- (12) מתוכם 400 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (13) קומת קרקע + 21 + קומה טכנית.
- (14) מתוכם 235 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (15) קומת קרקע + 25 + קומה טכנית.
- (16) מתוכם 535 מ"ר מיועדים לשטחים משותפים לרווחת דיירים בקומת הקרקע.
- (17) קומת קרקע + 8 קומות + קומה טכנית.
- (18) בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר המרת שטחים משימוש מבנים ומוסדות ציבור לשימושי מסחר בהיקף של עד 20% מסך כל שטחי הבניה המותרים במגרש..
- (19) שטח תת קרקעי לרישום תלת מימדי עבור תא שטח 103.
- (20) שטח תת קרקעי לרישום תלת מימדי עבור תא שטח 107.
- (21) שטח תת קרקעי לרישום תלת מימדי עבור תאי שטח 108-109.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או למתחם איחוד וחלוקה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי . היתרי בנייה יהיו 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 המסחרית 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 102 ו-106 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 104 יש להציג אופן העמדת בינוי, עיצוב הבינוי והחזיתות 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





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>3) חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים והוראות לניצול מיטבי של גג הבניין לצורך איסוף מי נגר / לצורך הפקת אנרגיה מתחדשת.</p> <p>4) הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>5) הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>6) הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.</p> <p>7) הנחיות להיקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.</p> <p>8) הנחיות בדבר פתרונות לניהול נגר.</p> <p>9) הצגת הנחיות בדבר מערך התשתיות העירוניות הנדרשות בכל תחום התכנית.</p> <p>10) הנחיות לפתרונות הצללה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות ותאגיד המים העירוני בהתייחס לתשתית מקורות ולקווי אספקת המים העירוניים.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>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 בנייה.</p> <p>9. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9 יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.</p> <p>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.</p> <p>11. היתר הבניה/ההריסה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.</p> <p>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.</p> <p>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 המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.</p> <p>14. במידה ויוחלט על פינוי אשפה פניאומטי:</p> <p>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 פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.</p> <p>ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.</p> <p>ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>15. בקשה לאישור תחילת עבודות תכלול הודעה לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית שבועיים לפני תחילת עבודות עפר, הרמת מנופים או עבודה אחרת באתר.</p>	
הוראות בינוי	6.3
<p>1. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדסת העיר.</p> <p>2. לכל מבנה תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.</p> <p>3. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.6 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבני שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב</p> <p>5. בגגות קומות המסד המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצומצמת ככל הניתן שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מרפסת גג ושטחים מגוננים.</p> <p>6. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע, במידה ולא יתאפשר בתת הקרקע יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>7. גג המסד וגגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>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.</p> <p>10. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון בהתאם לתקנות איכות סביבה</p> <p>ב. רעש מיקום אזורים מושכי קהל</p> <p>ג. מפגעי תאורה</p> <p>ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים</p> <p>ה. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים</p> <p>ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים</p> <p>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.</p>	



6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>12. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של חניה, חניון ציבורי, מחסן, חדרי מכוונות וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>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.</p> <p>14. הוראות לתאי שטח המסומנים ב"חזית מסחרית" בתשריט:</p> <p>א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>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.</p>	



6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>1. פיתוח המרחב הציבורי יעשה ללא גדרות בין המגרשים ככל הניתן וללא מכשולים והפרעות באופן שיאפשר רצף תנועת הולכי הרגל בין מגרשים שונים.</p> <p>2. השטחים הפתוחים הפרטיים בכל תא שטח יטופלו באופן משותף.</p> <p>3. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה יבטיח רצף צל.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>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.</p> <p>ד. בנטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים ומעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>ה. לאורך גבולה המזרחי של התכנית, בממשק עם השטח החקלאי, ינטעו עצים צפופי עלווה אשר יצרו רצף צל ויקטינו ככל הניתן את השפעת העיבודים החקלאיים בשטחים הגובלים.</p> <p>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. הפתרונות לממשק יהיו בהתאם לחלופות התכנון הטיפוסיות המוצעות בנספח סביבה ונוף לתכנית.</p> <p>5. במסגרת תכנית פיתוח יערך מודל רוחות CFD מעודכן ויוטמעו פתרונות למיתון רוח בהתאם לממצאים.</p>	



6.5 איכות הסביבה	6.5
<p>1. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>2. במבני המגורים בבניינים רבי הקומות - תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות.</p> <p>3. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ (חניונים ובתי אוכל) למפלס התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי ויעשה בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה.</p>	

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.5</p>	<p>4. לא יותר סילוק אוויר מאולץ לחצרות גני הילדים ולחצרות יחידות הדיור.</p>
<p>בניה ירוקה</p> <p>6.6</p>	<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית איוורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה בכפוף תקנות בנייה ירוקה.</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p>	<p>1. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת ממונה הדפסה 25 תכנון זמין</p> <p>2. התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>3. במידת הצורך יכלול תכנון מגרשי הבינוי פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר.</p> <p>4. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה וויסות של 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.</p> <p>ב. פיתוח השטחים יעשה בהתייחס לתכנון הכבישים באופן שיאפשר ניהול הנגר העילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</p> <p>5. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>6. בקשה להיתר תפרט תנאים להפרדה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>7. תכנון ניהול הנגר יוגש כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה בהתאם להנחיות העדכניות שבתמ"א 1</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.8</p>	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי / פתרון לעודפי העפר.</p>
<p>חניה</p> <p>6.9</p>	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתאי שטח 102, 104, 105 ו-106 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. אם לפי היקף החזיתות הפתוחות יחשב החניון בקומה זו כחניון תת"ק, יחולו עליו האמצעים הנדרשים לאיוורור חניה תת"ק.</p> <p>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 הועדה המקומית.</p> <p>4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב המיסעה לא יעלה על 6.0 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע הכניסה לחניה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום</p>

6.9	חניה
	<p>שני תאי השטח.</p> <p>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).</p> <p>6. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור 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.</p> <p>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 500:1 ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>8. חניות המסחר יתוכננו בהפרדה מהחניות המיועדות לשימושי המגורים.</p>




6.10	הפקעות ו/או רישום
	<p>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.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>3. בתאי שטח 103, 105, 107, 108 ו-109, לכל המאוחר בתום ביצוע הבנייה לפי התכנית, תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע ובין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע.</p>

6.11	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>2. בתא שטח 307 יוגדר השטח המצוי במפלס הקרקע לשימוש ציבורי, מתחתיו, במפלס תת הקרקע חניון תת קרקע עבור תאי שטח 108 ו-109. תתבצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע.</p>

6.12	חשמל
	<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>(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.</p> <p>(2) בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>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</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>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.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>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 רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה ראשון לכל מתחם בנפרד ובאחריות הרשות המקומית. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה, תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.14</p>
<p>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. 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. 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. 4. 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 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. ד. תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככניים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים. 5. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת</p>	



	<p>6.14 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים. ב. כל שצי"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצי"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>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. אזורר 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.</p>	<p>6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.16 תוכנית הסדרת שטח</p> <p>שטחי התארגנות : 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 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, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעור רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית : מבנים ומוסדות ציבור, 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.</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.17 תשתיות</p> <p>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.</p>	<p>6.17</p>



תשתיות	6.17
<p>4. שימוש במערכת פינוי אשפה פניאומטית ככל ויעשה: יותר שימוש במערכת פניאומטית.</p> <p>א. תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.</p> <p>ב. הקמת מערכת זו, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.</p> <p>ג. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.</p> <p>ד. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.18
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.19
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ואינם נכללים באיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p>	

סטיה ניכרת	6.20
<p>1. שינוי גובה של מבנים המיועדים לבנייה מרקמית למגדל (בהתאם להגדרות סעיף 1.9) יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הקטנת המרחקים המינימליים בין המבנים (סעיף 4.1.2 ס"ק א' 5) תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. חריגה מקו בניין תהווה סטייה ניכרת</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.21
<p>1. מבנים שגובהם מעל 91 מטר מעפ"י יסומנו בסימון לילה לפי ת"י 5139.</p> <p>2. בעת קליטת הבקשה להיתר בניה ראשון, תימסר הודעה לנציג שר הבטחון בוותמ"ל בדבר קליטת הבקשה להיתר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית
