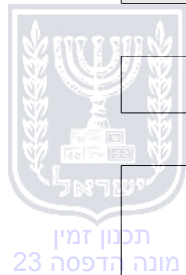


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 2041

התחדשות עירונית - מתחם עולי הגרדום - אשקלון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אשקלון  
סוג תכנית  
תכנית מועדפת לדיור  
דרום  
תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גולדה בדרום אשקלון בשטח של כ-44 דונם ומציעה התחדשות עירונית בין שדרות שפירא ממזרח, רחוב עולי הגרדום ממערב, רחוב שני אליהו מצפון ורחוב קדושי קהיר מדרום. התכנית מציעה פינוי והריסה של 160 יח"ד בשישה בניינים בני ארבע קומות. בנוסף יהרסו שתי כיתות גן ואולם ספורט. במקומם יבנו 792 יח"ד חדשות ברבי קומות עד 23 קומות ובניינים בבנייה מרקמית של 6 עד 9 קומות בצפיפות ממוצעת של כ-50 יח"ד לדונם לכלל התכנית. בנוסף יבנו מחדש אולם הספורט ושתי כיתות הגן. התכנית כוללת התוויית רשת רחובות חדשה החוצה את המתחם ממזרח למערב ומצפון לדרום, ומשפרת את הנגישות בתוך המתחם ומחוץ לו. בנוסף מציעה התכנית שטחי מסחר בקומות המסד של מבני המגורים ברח' עולי הגרדום, ופריסה של שטחים למבני ציבור ופארקים, ציבור יצירת רציפות עם מערכת השצ"פים מחוץ לתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

התחדשות עירונית - מתחם עולי הגרדום - אשקלון

שם התכנית

תמל/ 2041

מספר התכנית

43.638 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	157813
קואורדינאטה Y	617811

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונת גולדה בדרום אשקלון בין רחובות שדרות שפירא ומזרח, רחוב עולי הגרדום ממערב, רחוב שני אליהו מצפון ורחוב קדושי קהיר מדרום.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	עולי הגרדום	אשקלון
	3	עולי הגרדום	אשקלון
	9	עולי הגרדום	אשקלון
	5	עולי הגרדום	אשקלון
	11	עולי הגרדום	אשקלון
	50	שד שפירא	אשקלון
	58	שד שפירא	אשקלון
	3	שני אליהו	אשקלון

גולדה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
11, 14-15	2-9, 12-13	חלק	מוסדר	2843
35, 43, 46, 50, 71, 73, 78, 82-83	36-39, 42, 52-53, 55, 79	חלק	מוסדר	3012

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2022		9882	10659	אישור לפי סעיפים 10.3 (4) (ז) ו- 10.3 (4)(טו)	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 4

## הערה לטבלה:

תכניות מחוזיות וארציות אשר חלות בתחום התכנית ממשיכות לחול במלואן.  
תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת החלה בתחומה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיקם ודעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיקם ודעי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 30 02/05/2023	עמיקם ודעי	30/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - מחייב חלקית לעניין מספר המגדלים המירבי לכל תא שטח למגורים	16: 43 13/11/2023	עמיקם ודעי	13/11/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - חתכים	16: 44 13/11/2023	עמיקם ודעי	13/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט שלביות	16: 45 13/11/2023	עמיקם ודעי	13/11/2023	1	1: 500	רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח תלת ממדי	17: 08 13/11/2023	עמיקם ודעי	29/05/2023	1	1: 500	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	דו"ח כלכלי לפי תקן 21.1	20: 07 13/11/2023	גיל יזרעאלי	03/05/2023		1: 500	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת איזון והקצאה	20: 00 13/11/2023	גיל יזרעאלי	13/11/2023		1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עקרונות לטבלת איזון והקצאה	20: 09 13/11/2023	גיל יזרעאלי	13/11/2023		1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נופי	16: 51 13/11/2023	עמי גבירצמן	13/11/2023		1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה מחייב לעניין רוחב מדרכות מינימלי ברחובות מס' 4 ו- 2 בלבד.	16: 50 13/11/2023	דותן ריגלר	13/11/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח דרכים	16: 51 13/11/2023	דותן ריגלר	13/11/2023	2	1: 500	רקע	דרכים
לא	נספח חתכים	20: 11 06/07/2023	דותן ריגלר	26/06/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה מילולי	17: 04 09/07/2023	דותן ריגלר	01/05/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	סביבה ומיקרו אקלים	17: 09 06/07/2023	רון קליק	01/06/2023		1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי	17: 10 06/07/2023	רון קליק	01/06/2023		1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח חברתי	18: 56 28/06/2023	רון חרותי	01/02/2023		1: 500	רקע	נספח חברתי
לא	נספח פרוגרמתי	17: 57 06/07/2023	זאב ברקאי	16/06/2023		1: 500	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט ביוב	21: 15 06/07/2023	יאיר יושע	02/07/2023	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	תשריט מים	17: 25 06/07/2023	יאיר יושע	02/07/2023	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ניהול וניקוז מי נגר לפי תמ"א 1 מחייב לעניין נפחי הנגר לניהול.	17: 32 06/07/2023	רן גולדברג	01/06/2023		1: 28	מחייב חלקית	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	17: 32 06/07/2023	רן גולדברג	29/06/2023	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	חוברת סקר עצים	17: 53 06/07/2023	אחירם גלידאי	30/03/2023	30	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	22: 05 06/07/2023	אחירם גלידאי	30/03/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 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	08-6792306		victoriab@ashkelon.muni.il
יזם	פרטי	אייל בן דוד		פנינת ע.ל.ה שותפות מוגבלת	ירושלים	בית הדפוס	7			info@attiaspearl.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל בן דוד		פנינת ע.ל.ה שותפות מוגבלת	ירושלים	בית הדפוס	7			info@attiaspearl.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמיקם ודעי		גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		amikam@gioragur.com
פרוגרמה למבנה ציבור	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי - יועץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	025-2566380		zevnar@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	עמי גבירצמן	85110	עמי גבירצמן אדריכלים 2021 בע"מ	אלעזר	גוש קטיף	54	02-9938244		office@gvirtzman.com
הידרולוגיה וניקוז	מתכנן	רן גולדברג		יוזמות סביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		hydro@yozmot-sviva.com
סוקר עצים	אגרונום	אחירס גלידאי		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27			achiram@trees.co.il
ייעוץ חברתי	עו"ד	רוגן חרותי	15369	קבוצת גבים ע.ג. בע"מ	רמת השרון	שכ הכפר הירוק				ronen@gomegevim.co.il
מתכנן אינסטלציה	מהנדס	יאיר יושע	85394	אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)		074-7870001		yair@yosha.co.il
	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין ייעוץ והשקעות בע"מ	טל שחר	נחל שורק	83	08-9411002		gill@izraelly.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות סביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דותן ריגלר	12363071	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א			dotan-r@amymetom-ta.co.il
מודד מוסמך	מודד	איתמר שיאון	1537	שיאון מדידות בע"מ	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042		medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת: נווה אילן רח קרית התקשורת.

**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
בנין/ בניה מרקמית	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה המיועדת לאכלוס אינו עולה על 29 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
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 הדיורית 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.
דירת גן	דירה הבנויה במפלס הכניסה של בניין המגורים, בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית.
חזית פעילה	דופן פעילה הכוללת שימושים למסחר, עסקי מזון, מרפאות ומשרדים בקומת הקרקע, לאורך התוואי המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" ובהתאם לאמור בהוראות התכנית.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחה הכולל המותר לבניה הוא בין 71-80 מ"ר פלדלת.
יחידות דיור קטנות מאוד	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-70 מ"ר פלדלת.
מגדל/ בנין רב קומות	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה עולה על 29 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת
תכנית בינוי ופיתוח	תוכנית הקובעת את כללי הבינוי, הפיתוח והעיצוב לכל שטח התכנית בקני"מ 1: 250

**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 של מתחם עולי הגרדום באמצעות פינוי-בינוי, הכוללת פינוי של 160 יח"ד קיימות ובנייה של מתחם מגורים הכולל 792 יח"ד חדשות בשילוב עם מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים וחזית פעילה בקומת הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע. יעודי קרקע במצב המאושר: שצ"פ, שביל, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומגורים.
2. ייעודי קרקע במצב המוצע: שצ"פ, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שבילים ודרך מוצעת.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יחידות הדיור, קומות והוראות בינוי.
3. הוספת דרכים פנימיות לשיפור הנגישות בתוך המתחם.
4. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
5. קביעת גובה המבנים המקסימאלי.
6. קביעת שטחי הבניה המותרים.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

8. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.

9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

10. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי

11. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.

12. קביעת הוראות להריסת מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 104, 201
מסחר	301
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 409
שטח ציבורי פתוח	601 - 603
דרך מוצעת	701, 702
שביל	703, 704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	701, 702
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	406
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101, 102, 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	703, 704
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	602, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	406
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	703, 704
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601, 602
גבול מתחם	דרך מוצעת	701, 702
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 409
גבול מתחם	מגורים ד'	101 - 104, 201
גבול מתחם	מסחר	301
גבול מתחם	שביל	703, 704
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601 - 603
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	603
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	701
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402, 407, 408
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	701
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	301
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 102, 201
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 405, 408, 409
מבנה להריסה	מגורים ד'	101, 102
מבנה להריסה	מסחר	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מוצעת	702, 701
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	409 - 401
קו בנין עילי	מגורים די	201, 104 - 101
קו בנין עילי	מסחר	301
קו בנין עילי	שביל	704, 703
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	602, 601

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	14,074	32.25
דרך קיימת	911	2.09
חניון	1,228	2.81
מגורים ג	11,519	26.40
מסחר	2,974	6.82
שביל	2,014	4.62
שטח ציבורי פתוח	10,919	25.02
<b>סה"כ</b>	<b>43,639</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,338.73	14.53
מבנים ומוסדות ציבור	13,822.47	31.68
מגורים די	15,482.23	35.48
מסחר	179.59	0.41
שביל	1,140.24	2.61
שטח ציבורי פתוח	6,675.04	15.30
<b>סה"כ</b>	<b>43,638.29</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>ג. במקומות בהם מסומן בתשריט "חזית מסחרית" יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי, בתי עסק למזון, מרפאות, משרדים.</p> <p>ד. שטחים מבונים למעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת והחצרות הנדרשות לתפקודם בקומות הקרקע של תאי שטח 101, 102, 104.</p> <p>ה. תשתית תת קרקעית לפינוי פסולת מתחום המגרש וממגרשי המגורים הנוספים בתכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. דירות גן יותרו בתא שטח 101 בבינוי המרקמי בלבד, דירות הגן וחצרותריהם לא יופנו לרחוב עולי הגרדום.</p> <p>2. לא יותר גידור של חצר דירת הגן בגובה העולה 1.40 מ'. מעל לגובה זה תותר גדר חיה.</p> <p>3. חניות פרטיות לדיירי הבניינים יותרו במרתפי החניה בלבד. במפלס הקרקע יותרו חניות לשימושי המסחר, חניות תפעוליות ולפריקה וטעינה.</p> <p>4. חניות אופניים וחדרי עגלות ימוקמו ככל הניתן בקומת הקרקע.</p> <p>5. תמהיל יחד:</p> <p>א. לפחות 8% ממספר יחידות הדיור בשטח התכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.</p> <p>ב. לפחות 22% ממספר יחידות הדיור בשטח התכנית יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>6. שטח דירה ממוצעת (עיקרי וממ"ד) בתחום התכנית לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>7. תתאפשר הקמתה של דיורית. היקף הדיוריות הכולל לא יעלה על 30% מסך יחידות הדיור בתכנית. גודל הדירה הקיימת לאחר פיצול לצד הדיורית לא יפחת מ- 55 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>8. שטח מרפסת לדירה לא יפחת מ- 8 מ"ר ליחיד.</p> <p>9. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר. מחסני דיירים יוקמו ככל הניתן בקומות המרתף. לא תותר הקמתם בקומות המגורים.</p> <p>10. תותר הקמת שטחים משותפים לכלל הדיירים בגג הבניה המרקמית בתאי שטח 101 ו-102. בשטח זה ישולבו שטחים מגוננים וצמחיה במידת האפשר.</p> <p>11. ברבי הקומות תותר הקמת קומה טכנית על הגג ובין קומות המגורים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין ולא תחשב במניין הקומות המותרות לבניה.</p> <p>12. ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. מספר המגדלים המירבי לכל תא שטח למגורים יהיה כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>13. יותר פתרון הצללה לחזית המסחרית. פתרון הצללה יהיה אחיד כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>14. מרחק בין מבני המגורים:</p> <p>א. המרחק בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>ב. המרחק בין מבנים מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ- 12.0 מ'.</p> <p>ג. המרחק בין רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ'.</p> <p>15. הכניסות הראשיות למבואות מבני המגורים יהיו מהרחובות. במבני מגורים הכוללים דופן</p>





<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<p>הפונה לשצ"פ תתאפשר כניסה מכיוון זה.</p> <p>16. תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, מוסדות הציבור ושטחי המסחר, וכן של מערכות הביוב, האיורור והאשפה (פרט למערכת פינוי אשפה פנאומטי משותפת) בשימושים אלו. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה מוחלטת וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותו.</p> <p>17. בחזיתות הפונות לרחוב עולי הגרדום, השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>	



<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
----------------------------	------------

<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, משרדי עירייה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. תא שטח 401 ישמש עבור בית ספר כשימוש ראשי וישולבו בתחומו גני ילדים ואולם ספורט. ניתן יהיה לשלב שימושי ציבור נוספים כמפורט לעיל כשימושים משניים.</p> <p>3. מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים כשימוש נלווה.</p> <p>5. תשתיות קוויות תת קרקעיות לרבות לפינוי אשפה</p> <p>6. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר</p>	

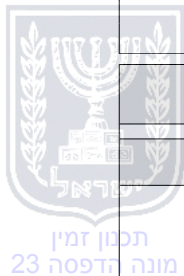
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
---------------	--------------

<b>א</b>	<p>1. מוסדות הציבור יתוכננו באופן המאפשר ככל הניתן שילוב בין שימושי ציבור באותו תא שטח.</p> <p>2. הבינוי ימוקם ככל הניתן לאורך דפנות המגרשים הפונות אל הרחובות והשצ"פים, תוך הימנעות מהצבת גדרות בין המבנה לרחוב.</p> <p>3. יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה. זכויות אלו ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. המסחר יופנה לחזית הראשית של המבנה ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים המתקיימים במגרש ו/או במגרשים גובלים.</p> <p>4. הוראות מיוחדות לתא שטח 408: תותר בנייה תת קרקעית למתקן שאיבת אשפה פנאומטי ו/או לריכוז אשפה ביתית בדחסניות, ותותר הקמת רמפת כניסה ויציאה לכלי רכב תפעוליים.</p> <p>5. תא שטח 407: תותר הקמת רמפת כניסה ויציאה לכלי רכב תפעוליים לפינוי פסולת.</p>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
------------------------	------------

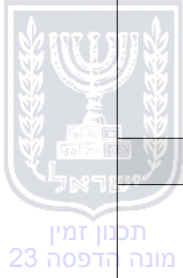
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>1. גינות ציבוריות.</p> <p>2. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, בריכות נוי, בריכה אקולוגית, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.</p> <p>3. מבני שירותים ציבורים.</p> <p>4. תשתיות קוויות תת קרקעיות לרבות לפינוי אשפה.</p> <p>5. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהייה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>6. מתקני מחזור.</p> <p>7. גישה לרכב תחזוקה וחירום</p>	





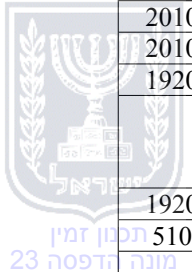
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>8. בתא שטח 603 תותר הקמת מרתפים לחניה פרטית אשר יהוו חלק רציף ממרתפי החניה בתא שטח 104.</p> <p>9. מתקן תת קרקעי לפינוי אשפה בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 601.</p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>1. פיתוח השטחים ותכנון הגבהים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.</p> <p>2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p> <p>3. הוראות מיוחדות לתא שטח 601 - בתחום ההוראות המיוחדות תותר בנייה תת קרקעית למתקן שאיבת אשפה פניאומטי ו/או לריכוז אשפה ביתית בדחסניות. תותר הקמת רמפת כניסה ויציאה לכלי רכב תפעוליים.</p> <p>4. בתחום הנחיות מיוחדות בחלקו הצפוני של תא שטח 601 כמסומן בתשריט, יתוכנן תוך התייחסות לחיבור עתידי של הולכי רגל בין חוף הים לשדרות שפירא.</p>	<p><b>4.3.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>קביעת מגרש תלת מימדי:</p> <p>א. בתא שטח 603 המיועד לשצ"פ, יקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים התשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת ממדי ישמש בתת הקרקע לטובת חניה עבור מגרש המגורים 104.</p> <p>ב. תא השטח 603 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת ממדי 603A שירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>ג. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מטר עד פני הקרקע הסופיים.</p> <p>ד. על תא השטח 603 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p>	<p>ב</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. תשתיות לפינוי אשפה בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות בתא שטח 701.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>1. הוראות מיוחדות לתא שטח 701 בתחום ההוראות המיוחדות תותר בנייה תת קרקעית למתקן שאיבת אשפה פניאומטי ו/או לריכוז אשפה ביתית בדחסניות. תותר הקמת רמפת כניסה ויציאה לכלי רכב תפעוליים.</p>	<p><b>4.4.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>

<b>שביל</b>	<b>4.5</b>
<p>1. רצועות הליכה ורכיבה.</p> <p>2. גינון ופיתוח לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל.</p> <p>3. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>4. תשתיות קוויות בתת הקרקע לרבות לפינוי אשפה.</p> <p>5. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p>1. תותר הצבת ריהוט רחוב בתנאי שלא יחסום את המעבר בשביל.</p> <p>2. השבילים יתוכננו ברציפות לשטחים פתוחים סמוכים ולקישוריות מיטבית לרשת ההליכה.</p> <p>3. לא יותר גידור השבילים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור ולרכב חירום.</p>	א
<b>מסחר</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
מסחר קמעונאי, עסק מזון, משרד, מרפאה	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
<p>א. שטחי המסחר יופנו אל הרחוב ויתפקדו כמסחר מלווה רחוב.</p> <p>ב. המערכות הטכניות ישולבו כחלק מעיצוב המבנה.</p>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3330						23		222	849	12210		9110	19425		101	מגורים	ד'	
									25	624		115	450		101	מסחר	ד'	
										300		75	300		101	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
3330	4	(1) 4	9	0	5	23	87	222	874	13134		9300	20175	4799	101	<סך הכל>	ד'	
4110									274	979	15070	13700	23975		102	מגורים	ד'	
									27	739		140	565		102	מסחר	ד'	
									19	400		130	520		102	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
4110	4		0	(1) 0	5	23	86	274	1025	16209		13970	25060	5388	102	<סך הכל>	ד'	
2010									134	1358	7370	6030	11725		103	מגורים	ד'	
2010	4	5	7.5	4	5	24	89	134	1358	7370		6030	11725	1850	103	<סך הכל>	ד'	
1920									128	1557	7040	5760	11200		104	מגורים	ד'	
									44	300		75	300		104	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
1920	0	5	6	0	5	23	86	128	1601	7340		5835	11500	1541	104	<סך הכל>	ד'	
510									34	316	1683	1360	2975		201	מגורים	ד'	
									89	750		188	750		201	מסחר	ד'	
510	(1) 0		7.5	6	3	10	35	34	405	2433		1548	3725	1904	201	<סך הכל>	ד'	
									6			320			4908	701		דרך מוצעת
	(1) 0	(1) 0	(1) 0	(1) 0	1	5	28.5		395	4828		5173	17243	6897	401			מבנים ומוסדות ציבור
	0	4	4	4		5	28.5		325			1145	3818	1527	402			מבנים ומוסדות ציבור

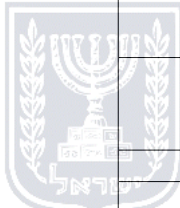


תכנית מס': תמל/ 2041 - שם התכנית: התחדשות עירונית - מתחם עולי הגרדום - אשקלון

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	4	4	4		5	28.5		325			983	3275	1310	403		מבנים ומוסדות ציבור	
	0		4	4		5	28.5		325			404	1345	538	404		מבנים ומוסדות ציבור	
	0		4	4		5	28.5		325			464	1548	619	405		מבנים ומוסדות ציבור	
	4	6	11	6		5	28.5		325			1020	3400	1360	406		מבנים ומוסדות ציבור	
	(1) 0		0	11	1	5	28.5		390	633		668	2228	891	407		מבנים ומוסדות ציבור	
	0	11	0	0	1	5	28.5		420		338	250	833	333	408		מבנים ומוסדות ציבור	
	0	4	4	4		5	29		325			247	823	329	409		מבנים ומוסדות ציבור	
	2		0	0		2	10		112			15	(2) 187	180	301		מסחר	
														705	703		שביל	
														435	704		שביל	
					1				9		310			3609	601		שטח ציבורי פתוח	
													(3)		602		שטח ציבורי פתוח	
														15	603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					5												שטח ציבורי פתוח	
																		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:**

כל ההערות המפורטות לעיל מהוות חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה.

א. השטחים המשותפים לרווחת הדיירים, כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד', ירשמו כשטחים משותפים בעת רישום בית משותף ולא ניתן להצמידם ליח"ד ספציפית.

ב. תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי שנים בהיקף של עד 80 מ"ר לבניין בכפוף לעמידה בהוראות בנושא שמל בסעיף 6.12.

ג. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות עבור מתקני גז טבעי (סעיף 6.6) תתאפשר תוספת זכויות עבור המתקנים הנלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

ד. הפרשות מבונות לשטחי ציבור במגרשי מגורים:

- שטחי חצרות ומרפסות עבור כיתות גן ומעונות יום יוקצו בהתאם להנחיות התקפות של משרד החינוך ומשרד הכלכלה, לפי העניין.

- יתאפשר קירוי של החצרות לצורך הצללה גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.

- תותר הקמת קומת גלריה בתחום המוסד הציבורי. קומת הגלריה תבוא במניין זכויות הבניה במגרש אך לא במניין מגבלת הקומות.

ה. תותר תוספת קומה טכנית וחדרי יציאה לגג אשר לא יובאו במניין הקומות.

ו. הגובה המרבי המותר לבניה הינו כמופיע בטבלה.

ז. בתאי שטח הכוללים מסחר בטבלת הזכויות יותרו השימושים במוגדרים בסעיף 1.9 לעניין חזית פעילה.

ח. במגרשים הכוללים חזית פעילה תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

ט. במגרשים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור תותר חריגה של מצללות מקווי בנין ולא יחולו עליהן מגבלות קווי בנין מתאי שטח גובלים.

י. במגרשים 402-405 תתאפשר חריגה של המבנים הקיימים מקווי הבניין. לא תותר חריגה מקווי בנין בהיתרי בניה חדשים במגרשים אלו.

יא. תותר תוספת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בהיקף שלא יעלה על 150 מ"ר בכל בנין.

יב. תותר תוספת של עד 20% שטחי שירות בתת הקרקע במגרשי המגורים עבור חניונים בלבד.

יג. תכסית הבניה המירבית מעל ומתחת לקרקע במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא תעלה על 70% משטח המגרש.

יד. תותר הגדלת שטחי החניה במרתפים ותוספת קומות מרתף 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

טו. תותר הסדרה של מבני ציבור בחריגה מקווי הבניין בתכנית זו, ובלבד שנבנו טרם אישורה. קווי הבניין יחולו על בניה חדשה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מגרשים בעלי קו בניין משתנה , קו הבניין המחייב הינו עפ"י הקבוע בתשריט התכנית.
- (2) תא שטח 301 : שטח הבניה העיקרי של קומת הקרקע לא יעלה על 94 מ"ר.
- (3) תותר הקמת מצללות בתחום שצ"פ 602 בהיקף של כ- 300 מ"ר לטובת החזית המסחרית במגרשים הגובלים..
- (4) תא שטח 603A בנספח רישום תלת מימדי - לצורך חניון תת קרקעי עבור תא שטח 104.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**6. הוראות נוספות**

**6.1**




**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, היתרי בנייה יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אלא אם נקבע בה אחרת.
- ב. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים:
  1. מפלסי פני הקרקע הסופיים והכניסה הקובעת לכל מגרש, וכן מפלסי הרחובות והשצ"פים.
  2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
  3. פיתוח המרחב הציבורי (לרבות רחובות, מדרכות, שבילי אופניים, שצ"פים ושבילים) וקו המגע שלהם עם מגרשי הבינוי. זאת, על פי האמור בסעיף 6.3 ובהתאם להנחיות הרשות המקומית בעניין כפי שיקבעו מעת לעת.
  4. העמדת המבנים בתחום המגרשים.
  5. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  6. סדר מימוש בפועל של התכנית לרבות: חלוקה למתחמי משנה, סדר הריסת המבנים, ביצוע התשתיות, הקמת מוסדות ושטחי הציבור, הקמת מבני המגורים החדשים וכיוב'.
  7. פירוט תמהיל גודלן של יחידות הדיור בכל מגרשי המגורים בכפוף לאמור לעיל.
  8. אופן העמדת מוסדות הציבור, שטחי החצר הנדרשים לטובתם.
  9. פירוט של מכלול האמצעים והיקפם לניהול מי נגר בהתאם לאמור בסעיף 6.11. ובחינת האמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז.
  10. תכנון רשת שבילי אופניים, פיזור חניות ומתקני עגינה.
  11. פריסת נטיעות ופתרונות הצללה בשטחי הציבור ובמגרשי המגורים. בתוך כך, שילוב אמצעים לשיפור הנוחות האקלימית ע"פ ממצאי דוח מיקרו אקלים שבנספח הסביבתי.
  12. ככול שפתרון פינוי אשפה הינו פניאומטי:
    - א. תכנון הנדסי עקרוני של תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי.
    - ב. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.
    13. ככול שפתרון פינוי האשפה אינו פניאומטי:
      - קביעת הוראות בינוי לאמצעי אצירת פסולת בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובכפוף להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.
      13. מיקום חדרי שנאים בהתאם להנחיות בסעיף 6.12.
      14. מיקום הגישות להורדה והעלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.
      15. מיקום הגישות למוסדות הציבור בתחום מגרשי המגורים 101, 102 ו 104.
      16. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים ובתנועת הולכי רגל לאורך הרחובות והשבילים.
      17. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרה מלאה של מערכות טכניות ומניעת מטרדי רעש.
      18. תכנון חניונים תת קרקעיים, מיקום הרמפות, פתרונות פתחי האוורור, מיקום חניות פריקה וטעינה למסחר וככל הנדרש לגישת רכב לפינוי אשפה ופריקה וטעינה.
      19. תאום עם הרשות לתחבורה ציבורית לעניין פריסת תחנות האוטובוס בתחום התכנית.
        - ג. "תדריך הבינוי והפיתוח" המילולי להוצאת היתר בניה יעסוק בנושאים הבאים:
          1. עיצובם האדריכלי של הבניינים. לרבות פירוט חומרי גמר של חזיתות המבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים לשטחים הציבוריים).
          2. מסמך מיקרו אקלים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך, אשר יציג פתרונות למיתון רוחות.
          3. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.



	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>4. עיצוב השערים, כניסות לחניה, התקנת ארונות שירות (פילרים).                      5. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות פעילות, לרבות הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.                      6. שילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ליחידות הדיור יהיה קיומו של פתרון קצה לביוב בתאום עם משרד הבריאות. הוראה זו לא תחול על בקשות להיתר שאינן כוללות יחידות דיור.                      2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תאגיד המים העירוני בהתייחס לתשתית ולקווי אספקת המים העירוניים.                      3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.                      4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי ומסמך למניעת מטרדים סביבתיים במהלך תקופת הבניה לפי הנחיות הרשות המקומית ובהתאם לנדרש בסעיף 6.9.                      5. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי, תנאי לקבלת 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.                      6. היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8. וכמו כן יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.                      7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למתקן אשפה פניאומטי יהיה הכנת נספח סביבתי למתקן בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תנועת הולכי רגל:                      א. רוחב המדרכות לא יפחת מהקבוע בחתכים המוצגים בנספח התנועה. צמצום רוחב המדרכות יותר באישור הוועדה המקומית לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח. ובלבד שנימקה את החלטתה.                      ב. פיתוח המרחב הציבורי יעשה ללא גדרות בין המגרשים ככל הניתן וללא מכשולים והפרעות באופן שיאפשר רצף תנועת הולכי הרגל בין מגרשים שונים.                      2. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:                      א. במגרשים אשר אינם כוללים חזית פעילה, המרווח בין הבינוי לגבול המגרש יהיה מגוון כולו להוציא שבילי גישה אל כניסות הבניינים. חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:                      ב. לאורכן של רצועות הגינון יינטעו עצים במרווח שלא יעלה על 8 מטר בין עץ לעץ. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-8 מ"ק בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו.                      3. נטיעות במרחב הציבורי:                      א. לאורך השבילים והמדרכות - יינטעו עצים במרווחים אשר לא יעלו על 8 מטר בין עץ לעץ. ניתן יהיה לתרוג מהנחיה זו במקרים חריגים בנושא בטיחות אש.                      ב. נטיעות חדשות תתבצענה בעצים בריאים בגודל של 9 לפחות בהתאם להנחיות משרד החקלאות.                      ג. נטיעות עצים במדרכות, רחובות ושטחים מרוצפים תתבצענה תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח אשר לא יפחת מ- 8 מ"ק נטו ובעומק אשר לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו. לא יותרו ערוגות מוגבהות לנטיעת עצים.                      ד. בתי הגידול יתוכננו ככל הניתן, כך שיהיו נמוכים ממפלסי הפיתוח הסמוכים וזאת לשם ניקוז והשהיית מי נגר.</p>	<p><b>6.3</b></p>



	<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים :                  א. מעל מרתפי חניה יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ נטו לגינון ו-150 ס"מ נטו לשתילת עצים.                  נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.                  ב. בשטחי גינון בעומק של 40 ס"מ נטו יוקמו מצללות ככל הניתן לצורך יצירת רצף צל.                  5. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הפיתוח והמדרכות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.4 בינוי</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 60 ס"מ מגובה מפלס הפיתוח.                  2. לכל מבנה תהיה כניסת הולכי רגל ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.                  3. הנחיות לקו הבניין הקדמי :                  א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רציפה והמשכית עם הרחוב וללא גידור או מכשולים למעט צמחיה ופיתוח נופי.                  ב. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו בתכנית בינוי מטעמי בטיחות בלבד.                  4. הוראות לחזית פעילה ולשטחי המסחר :                  א. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9, ייקבעו שימושי מסחר או משרדים בקומת הקרקע.                  ב. שטחי המסחר או המשרדים ייבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור בינם לבין המדרכה.                  ג. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, ובהתאם לסימון בתשריט, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת והוא יירשם כזיקת הנאה בהערה בספרי המקרקעין.                  ד. גובה קומת המסחר או המשרדים לא יעלה על 6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה. גובה עסקי מזון לא יפחת מ-2.75 מ'.                  ה. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.                  ו. החזית הפעילה תלווה בקירווי. תחת הקירווי ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, ובלבד שיתאפשר מעבר של הציבור בתחום הקירווי.                  5. מתקנים ומערכות טכניות :                  א. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו. הגגות יתוכננו ככל הניתן כמגוננים.                  ב. אלמנטים הנדסיים כגון : מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה ומניעת מטרדי רעש למבנים רגישים סמוכים. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.                  6. חדרי ומתקני אשפה :                  א. חדרי ומתקני אשפה יופנו ככל הניתן לחזית צדדית של המבנה ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת מתקן או חדר האשפה מחזית הרחוב.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה לכלל השימושים יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.                  2. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.                  3. היקף החניות הנדרשות עפ"י התקן התקף לא יינתן באמצעות מתקנים ל"מכפילי חניה".</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	חניה
	<p>4. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטריד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>5. לא תותר יותר מכניסה אחת למרתף החניה במגרש.</p>
6.6	תשתיות
	<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים תת-קרקעיים במגרשים ביעוד ציבורי בלבד</p> <p>2. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.</p> <p>4. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: כל סוגי המגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין תועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. 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.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים ובתשריט, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>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. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. עצים המסומנים לכריתה:</p>

<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	
<p>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.</p>		
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	
<p>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. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה". 3. 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><b>6.9</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	
<p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באופן שימנע מטרדים. 2. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל חזיתות וחצרות מבני הציבור. 3. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו זה מזה. 4. בניית מתקן פינוי אשפה פניאומטי תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אוויר וריח. תנאי ההפעלתו יהיה אישור הגורם הסביבתי המוסמך. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2 אשר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. פירוט של מערכת האוורור ומיקום פתחי פליטת מזהמים מהחניונים וממערכת החירום בשטחים שאין בהם שהות אדם. פתחי כניסת האווריר יתוכננו בריחוק מכל פתח המיועד להוצאת אוויר. יש לוודא עמידה בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. ב. הצגת פתרון אקוסטי למניעת מטרדים בין שימושים שונים בתחום המגרש וביחס למגרשים גובלים. 6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה והבניה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2, אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים: א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה תוך התייחסות להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה. ב. מקומות עירום ואחסון זמניים מיקומים אלו יקבעו באופן הממזער 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. שמירה על עצים בוגרים. ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p>		





הוראות בזמן בניה	6.10
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק אשר יקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך, ויבטיח כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>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.</p> <p>3. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא.</p>	



ניהול מי נגר	6.11
<p>1. נפח הנגר המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יפנו אל אזורי הוויסות והחלחול.</p> <p>ג. בתוכנית הבינוי והפיתוח ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>4. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות מטר אחד מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>6. בתכנית הבינוי והפיתוח ניתן יהיה לנייד עד 20% מנפח הנגר המנוהל אל מתחם גובל מחוץ לתחום התכנית ובלבד שהפתרון לניהול הנגר הובא במלואו לאישור הוועדה המקומית וכי אינו מייצר עודפי נגר במתחם הקולט, ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p>	



חשמל	6.12
<p>1. חדרי שנאים יותרו במגרשים ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בלבד. הקמתם תעשה בתאום עם חברת חשמל וככל הניתן בתת הקרקע.</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 סופיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>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>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 70 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רת"א ועם מערכת הביטחון ועמידה בדרישות לסימון לילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני הקרקע</p>	

<p><b>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הינו אישור רשות התעופה האזרחית ואישור מערכת הבטחון לגובה המתקנים ועמידה בדרישות לסימון יום ולילה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139 .</p> <p>3. הגובה העליון של מתקני העזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 140 + מטר מעל פני הים. תנאי לחריגה ממגבלת הגובה למתקני עזר טכניים בלבד (כגון : מנופים ועגורנים) יהיה אישור מערכת הביטחון ורת"א.</p> <p>4. תימסר הודעה למערכת הביטחון עד שבועיים לפני תחילת ביצוע מבני המגורים בתכנית.</p>	
<p><b>6.14 רישום זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת בתאי שטח 101, 102 ו-301 תהיה כמסומן בתשריט התווייתה הסופית תיקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. להבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. בתאי שטח 101, 102 תינתן זכות מעבר חופשי של הולכי רגל למוסדות הציבור בקומת הקרקע. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח. להבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p>	
<p><b>6.15 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. התצ"ר ייערך בהתאם למתחם האיחוד והחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה לכלל התוכנית יהיה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון במתחם. בשטח שאינו חלק ממתחם האיחוד והחלוקה, תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>	
<p><b>6.16 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם העירייה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. ביעוד "מגורים ד" בתאי שטח 101, 102, 104 מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	
<p><b>6.17 חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<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 603 יוגדר השטח המצוי במפלס הקרקע לשימוש ציבורי, מתחתיו, במפלס תת הקרקע חניון תת קרקע עבור תא שטח 104. 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>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23