

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2026

מבוא בנימין קרית גת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

סוג תכנית 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 בני ישראל בקרית גת בשטח של כ-55 דונם, ומציעה התחדשות עירונית בין שדרות גת ממזרח, שדרות לכיש מדרום, ורחבות יששכר וגד מצפון.

התכנית מציעה פינוי של 144 יחידות דיור בנייני שיכונים בבניה ותיקה משנות ה-50 וה-60, לטובת בניה של 993 יחידות דיור חדשות, המתחלקות בין רבי קומות עד 25 קומות, ובניינים בבניה מרקמית של עד 9 קומות, בצפיפות של 50 יח"ד לדונם נטו. התכנית כוללת בנוסף שטחי מסחר, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים והתוויית רחובות חדשים.

המתחם ממוקם בלב העיר, בסמיכות לשד' לכיש המוגדר כציר תח"צ בתכנית המתאר הכוללנית המצויה בהליכי הכנה. התוכנית תכלול דופן מסחרית לאורך שד' גת בקרבת ציר התח"צ, וכן, ציפוף רשת הרחובות והשבילים בשכונה להגברת ההליכתיות, תוך מתן מענה גם לתהליכי ההתחדשות הנוספים בשכונה בראיה ארוכת טווח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      מבוא בנימין קרית גת

מספר התכנית      תמל/ 2026

1.2 שטח התכנית      54.797 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	קרית גת
קואורדינאטה X	178155
קואורדינאטה Y	613684

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בשכונה בני ישראל. ממזרח לשדרות גת, מצפון לשדרות לכיש מדרום לרחבת יששכר ולרחבת גד. החלקות מוסדרות.

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

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	14	מבוא בנימין	קרית גת
	12	מבוא בנימין	קרית גת
	5	מבוא בנימין	קרית גת
	3	מבוא בנימין	קרית גת
	7	מבוא בנימין	קרית גת
	10	מבוא בנימין	קרית גת
	6	מבוא בנימין	קרית גת
	9	מבוא בנימין	קרית גת
	13	רחבת גד	קרית גת
	15	רחבת גד	קרית גת
	12	רחבת יששכר	קרית גת
	16	שד גת	קרית גת
	20	שד גת	קרית גת
	14	שד גת	קרית גת
	22	שד גת	קרית גת
	18	שד גת	קרית גת

מבוא בנימין קרית גת

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1993	מוסדר	חלק	26-37, 39-40, 48-52, 54, 56-57, 74, 80	59, 73, 75-76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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 סעיף 10.3 (4)(טו)	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 4

## הערה לטבלה:

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן ברודנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אורן ברודנר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אורן ברודנר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות לטבלת איזון והקצאה	11: 19 15/11/2023	אהרון בוץ	13/11/2023	32		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תלת מימד	12: 25 14/11/2023	אורן ברודנר	07/11/2023		1: 500	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	תשריט איחוד וחלוקה.	13: 44 14/11/2023	רם בן חיים	13/11/2023	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח תחבורה ציבורית ואופניים	14: 30 11/07/2023	אלבר אנדריא	11/07/2023		1: 1000	רקע	תנועה
לא	תנועה-נספח תנוחה	14: 30 11/07/2023	אלבר אנדריא	11/07/2023	1	1: 200	רקע	תנועה
לא	גיליון 1 קומה טיפוסית-מחייב לעניין מספר מבניים בכל מגרש ביעוד מגורים.	08: 21 11/07/2023	אורן ברודנר	15/06/2023		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון 2 קומה קומת קרקע- מחייב לעניין מספר מבניים בכל מגרש ביעוד מגורים.	10: 00 10/07/2023	אורן ברודנר	15/06/2023		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	גיליון 3 מבני ציבור	10: 16 10/07/2023	אורן ברודנר	25/01/2023	15	1: 250	רקע	בינוי
לא	גיליון 5 חתכי רחובות	11: 12 15/11/2023	אורן ברודנר	07/11/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	גיליון 4 חתכי בינוי	11: 12 15/11/2023	אורן ברודנר	07/11/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט שלביות	08: 26 11/07/2023	אורן ברודנר	10/07/2023	1	1: 500	רקע	מתחמי תכנון
לא	דוח חברתי	16: 50 31/01/2023	עמית הראל	31/08/2021	49		רקע	נספח חברתי
לא	תשריט תנועה וחתכים-מחייב לעניין רוחב המדרכות ושבילי האופניים.	14: 32 11/07/2023	אלבר אנדריא	11/07/2023		1: 500	מחייב חלקית	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	בה"ת	17: 35 31/01/2023	אלבר אנדריא	31/01/2023	39		רקע	תנועה
לא	מסמך סביבתי	11: 13 10/07/2023	אלדד שרוני	10/07/2023	55		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניתור משטר רוחות ושמש	09: 22 08/03/2023	דוד שקד	20/02/2023	45		רקע	סביבה ונוף
לא	תשריט נוף	14: 44 11/07/2023	אילת דודו	11/07/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכים נופים	14: 45 11/07/2023	אילת דודו	11/07/2023	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים בתחום התכנית	11: 32 29/06/2023	שבתאי גונן	25/06/2023	35		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	11: 30 29/06/2023	שבתאי גונן	25/06/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה ציבורית	11: 13 05/02/2023	עמית הראל	31/01/2023	10		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	פרשה טכנית מים וביוב	13: 49 29/06/2023	יורם לבל	29/06/2023			רקע	ביוב
לא	תשריט מים	13: 35 29/06/2023	יורם לבל	29/06/2023		1: 500	רקע	מים
לא	תשריט ביוב	13: 47 29/06/2023	יורם לבל	29/06/2023		1: 500	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית ניהול מי נגר -ניקוז	13: 50 29/06/2023	יורם לבל	29/06/2023	17		רקע	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניקוז	13: 47 29/06/2023	יורם לבל	29/06/2023		1: 500	רקע	ניהול מי נגר
לא	דו"ח כלכלי לפי תקן 21.1	16: 23 20/02/2023	אהרון בוץ	16/02/2023			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת הקצאה ואיזון	13: 42 14/11/2023	אהרון בוץ	13/11/2023	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה.	12: 29 31/01/2023	בועז זלצמן	31/01/2023			רקע	סקר סייסמי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 56 31/01/2023	אורן ברודנר	26/01/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מגדלי גת פ. ב. בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	36	02-6252910		pninatbenjamin@gmail.com
	פרטי			פנינת בנימין קרית גת בע"מ	ירושלים	דובר שלום	1	02-6252910		pninatbenjamin@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת	קרית גת	שד לכיש	16	08-9516715		kiryatgat.ar c@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי גת פ. ב. בע"מ	ירושלים	קרן היסוד	36	02-6252910		pninatbenjamin@gmail.com
פרטי			פנינת בנימין קרית גת בע"מ	ירושלים	דובר שלום	1	02-6252910		pninatbenjamin@gmail.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורן ברודנר	5740511	פריאון ברודנר אדריכלים ומתכנני ערים	הרצליה	בן גוריון		09-7792800		office@prion-arc.com
מנהלת פרוייקט	יועץ	אלונה ווינברג		אלונים- תכנון ונייהול	רמת גן	דרך בגין מנחם				alonawa@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946	073-7947445	office@andria.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילת דודו	4992444	קטוס עירוני אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	מודיעין- מכבים- רעות	אבני החושן	68			david@urban-cactus.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק ) (1	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני- הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (2)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@esharony.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מתכנני ערים	יועץ	עמית הראל		מודוס מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		lavi@modus.org.il
מקרקעין	שמאי	אהרון בוץ	373	אהרון בוץ שמאות וניהול מקרקעין	רמת גן	עוזיאל	122	077-3510502	077-3510501	boutz@netvision.net.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ	גיאולוג	בועז זלצמן		זלצמן גיאולוגיה וגיאוטכניקה בע"מ	רמת גן	ברוריה	3	03-7526531	03-7527242	office@salt-geo.com
יועץ קיימות	יועץ סביבתי	דוד שקד		שקד קיימות ואקולוגיה	נהריה	לוחמי הגטאות	13			david-s@shaked-s.co.il

(1) כתובת : כניסה א.

(2) כתובת : בנין האירוס 1A, אזי"ת נתניה דרום.

(3) כתובת : ת.ד. 926 כוטכב יאר.



משרד החינוך  
מנהל הדפסה 45



משרד החינוך  
מנהל הדפסה 45

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
בנין מרקמי	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה אינו עולה על 29 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
דירת גן	דירה הבנויה במפלס הכניסה של בניין המגורים, בצמידות לקרקע ואשר צמודה לה חצר פרטית.
חזית פעילה	דופן פעילה לרחוב 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 ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 66 - 80 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן.
יחידות דיור קטנות מאוד	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30 - 65 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן.
מגדל / בנין רב קומות	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה עולה על 29 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית 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 מבוא בנימין באמצעות פינוי-בינוי, הכולל פינוי של 144 יחידות דיור קיימות, והקמת מתחם מגורים הכולל 993 יח"ד סה"כ המתחלקים בין בניינים רבי קומות ובינוי מרקמי, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ומסחר בקומת הקרקע בשד' גת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד ליעודים הבאים: אזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל.
2. קביעת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להגשות בקשות להיתרי בניה.
7. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
11. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	105 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	407 - 405, 403 - 401
שטח ציבורי פתוח	609, 608, 605 - 600
דרך מאושרת	805 - 800
דרך מוצעת	904 - 900
שביל	606

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	902, 901
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 405, 403 - 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	105 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	606
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	902
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	407, 402, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	102
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603, 601, 600
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	902
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	604
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	902, 900
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	105 - 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	605
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	904, 903, 901, 900
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103, 100
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	405
חזית מסחרית	מגורים ד'	103, 100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	801, 800
מבנה להריסה	דרך מוצעת	902, 900
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 405, 403
מבנה להריסה	מגורים ד'	105 - 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	604, 603
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	904, 903, 901, 900
מגורים תלת מימד	מגורים ד'	102, 101
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	602
קו בנין עילי	מגורים ד'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	805 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	904 - 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	407 - 405 , 403 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	105 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	606
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	609 , 608 , 605 - 600

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,369	11.62
חניון	2,654	4.84
מגורים ב	10,127	18.48
מגורים ג	6,848	12.50
מעבר ציבורי	90	0.16
שטח בניני ציבור	20,989	38.30
שטח ציבורי פתוח	7,720	14.09
<b>סה"כ</b>	<b>54,797</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,520.67	11.90
דרך מוצעת	8,048.73	14.69
מבנים ומוסדות ציבור	11,803.05	21.54
מגורים ד'	19,666.04	35.89
שביל	250.47	0.46
שטח ציבורי פתוח	8,508.76	15.53
<b>סה"כ</b>	<b>54,797.73</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בקומת קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבואות למגורים.</li> <li>דירות גן.</li> <li>מסחר ומשרדים בתחום החזית הפעילה וכל הדרוש לתפקודם.</li> <li>שטחים מבונים עבור מוסדות ציבור והחצרות הנדרשות לתפקודם.</li> <li>שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</li> <li>חניות אופניים ועגלות.</li> <li>חצרות פריקה וטעינה ומתקנים לאיסוף אשפה.</li> <li>מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין. ברבי קומות יותרו חדרי שנאים לטובת צרכי המתחם.</li> </ol> <p>ב. בקומות מעל קומת הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>דירות מגורים.</li> <li>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</li> <li>שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</li> </ol> <p>ג. מתחת לפני הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חניה לרכבים פרטיים, לדו גלגלי ולאופניים.</li> <li>מחסנים דירתיים.</li> <li>מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין. ברבי קומות יותרו חדרי שנאים לטובת צרכי המתחם.</li> <li>חצרות פריקה וטעינה ומתקנים לאיסוף אשפה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לפחות 15% ממספר יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.</li> <li>לפחות 25% ממספר יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.</li> <li>שטח דירה ממוצעת בכל תחום התכנית לא יעלה על 95 מ"ר שטח כולל (עיקרי וממ"ד).</li> <li>שטח מרפסת לדירה לא יפחת מ-15 מ"ר בממוצע למגרש. ובכל מקרה לא יפחת מ-8 מ"ר ליחיד. בתחשיב זה לא יובאו בחשבון מרפסות גג.</li> <li>מספר המגדלים בשטח התכנית לא יעלה על 7. יתר המבנים במגרשי המגורים יבנו בבניה מרקמית.</li> <li>תותר הקמת מועדון דיירים לרווחת הדיירים בכל בנין.</li> <li>שימושים ציבוריים:</li> </ol> <p>א. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת גלריה בתחום המוסד הציבורי. קומת הגלריה תבוא במניין זכויות הבניה במגרש אך לא במניין מגבלת הקומות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח מחסן דירתי לא יפחת מ-6 מ"ר.</li> <li>תותר הקמת שטחים משותפים לכלל הדיירים בגג הבניה המרקמית במגרשים 100 ו 103. בשטח זה ישולבו שטחים מגוננים וצמחיה במידת האפשר.</li> <li>ברבי הקומות תותר הקמת קומה טכנית על הגג ובין קומות המגורים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין ולא תחשב במניין הקומות המותרות לבניה.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
	<p>11. מרחק בין מבני המגורים :</p> <p>א. המרחק בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ- 10 מ'.</p> <p>ב. המרחק בין מבנים מרקמיים למגדלים לא יפחת מ- 12.5 מ' פרט למבנים המרקמיים במגרשים 100 ו-103 אשר יבנו בקו 0 ביחס למגדלים.</p> <p>ג. המרחק בין רבי קומות לא יפחת מ- 15 מ'.</p> <p>12. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בנין של עד 1.2 מטר מקו בניין קידמי, צידי ואחורי עד גבול קו המגרש.</p> <p>13. תותר הצמדת מרפסות גג בקומות עליונות לטובת דירות פנטהאוס או דופלקס.</p> <p>14. הכניסות הראשיות למבואות מבני המגורים יהיו מהרחובות. במבני מגורים הכוללים דופן הפונה לשצ"פ תתאפשר כניסה מכיוון זה.</p> <p>15. במגרשים הכוללים חזית פעילה : שטח בניה לבית עסק יחיד לא יעלה על 400 מ"ר שטח עיקרי. על אף האמור תותר הקמת מרכול אחד בלבד בשטח התכנית שלא יעלה על 600 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>16. תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, מוסדות הציבור ושטחי המסחר, וכן של מערכות הביוב, האיוורור והאשפה (פרט למערכת פינוי אשפה פנאומטי משותפת ככל שתוקם) בשימושים אלו. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה מוחלטת וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותן.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, משרדי עירייה, וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. מגרשי חניה ציבוריים בתת הקרקע.</p> <p>3. מסחר נלווה</p> <p>4. מתקנים הנדסיים כשימוש נלווה</p> <p>5. תאי שטח 401 ו 407 ישמשו עבור בית ספר כשימוש ראשי וישולב בתחומם בית כנסת בשטח בניה שלא יפחת מ- 300 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ניתן יהיה לשלב במגרש שימושי ציבור נוספים כמפורט לעיל כשימושים משניים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מוסדות הציבור יתוכננו באופן המאפשר ככל הניתן שילוב בין שימושי ציבור באותו תא שטח.</p> <p>2. בית הספר בתא שטח 401 ו-407 יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</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</p>





<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>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. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה ככול הניתן בהצמדות לקו הבניין תוך יצירת מרחב ציבורי המשכי ורציף בין המדרכה למבנה ללא גדרות ומכשולים. בתא שטח 401 תחול הוראה זו במקרה של הריסה ובניה מחדש של מבנה בית הספר.</p>



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

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</li> <li>2. גינות קהילתיות באופן שלא יפגע בתנועת הולכי הרגל בשצ"פ.</li> <li>3. מתקני ספורט פתוחים ומתקני משחק.</li> <li>4. שבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</li> <li>5. ריהוט גן, מצללות, ומבני שירותים ציבורים.</li> <li>6. מתקני ויסות, השהיה, איגום למי נגר.</li> <li>7. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</li> <li>8. מתקני מיחזור.</li> <li>9. תשתיות קוויות בתת הקרקע כגון: מים, ביוב, חשמל, ניקוז ותקשורת.</li> <li>10. בתא שטח 604 תותר הקמת חדר שנאים כמפורט בסעיף 6.12.</li> <li>11. בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 604 - תותר הרחבת דרך בשלב הביניים כמפורט להלן בסעיף 4.3.2 (א) (ב) (1).</li> <li>12. בתא שטח 602 תותר הקמת מיסעה בתת הקרקע אשר תחבר בין תאי שטח 101 ו-102 ותהווה חלק רציף ממרתפי החניה.</li> </ol>



<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה באופן שיאפשר תפקודו לצורך השהיית מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הנופי, ואשר יפורטו ויאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח.</li> <li>2. יומעטו ככל הניתן אזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר.</li> <li>3. במגרש 602 יותר מעבר תת קרקעי בין מרתפי החניה במגרשים 101 ו 102, אשר ירשם כזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.17.</li> <li>4. השצ"פים בתאי שטח 600-603, 609, 608 יתוכננו ברציפות ועם גישות למדרכות רשת ההליכה.</li> <li>5. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</li> <li>6. תדרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים בשטח אשר לא יפחת מ- 40% משטח השצ"פ ליצירת רצף צל. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם ויבוצע בהתאם להנחיות שבסעיף 6.3 (3) (ב)</li> </ol>



<b>ב</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>קביעת מגרש תלת מימדי:</p> <p>א. בתא שטח 602 המיועד לשצ"פ, יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת מיסעה אשר תחבר בין תאי שטח 101 ו- 102 ותהווה חלק רציף ממרתפי החניה.</p>

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>ב.תא השטח 602 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת ממדי A602 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 602 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח 604 יותר שימוש זמני לדרך לצורך הסדרה תנועתית במפגש הרחובות 1/3. שימוש זה יתבטל לאחר ביצועו המלא של רח' מס' 1 (בין רחוב מבוא בנימין לרחבת גד), או ככל ולא יהיה בו צורך להסדרה תנועתית בשלב הביניים כאמור.</p>	<p>ג</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.4.2</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. בתא שטח 903 תותר הקמת מרתפים לחניה פרטית אשר יהוו חלק רציף ממרתפי החניה בתא שטח 103.</p> <p>3. בתא שטח 904 תותר הקמת מרתפים לחניה פרטית אשר יהוו חלק רציף ממרתפי החניה בתא שטח 100.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.5.2</p>
<p><b>חלוקה / או רישום</b></p> <p>קביעת מגרש תלת מימדי:</p> <p>א. בתא שטח 903 המיועד לדרך, 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 103.</p> <p>ב. בתא שטח 904 המיועד לדרך, 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 100.</p> <p>ג. תא השטח 903 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת ממדי A903 שירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>ד. תא השטח 904 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת ממדי A904 שירשם על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>ה. על תאי השטח 903 ו-904 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p>	<p>א</p>



4.5	דרך מוצעת
	<p>ו. על אף האמור בסעיף זה, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי 903A ו-904A 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>
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>1. רצועות הליכה ורכיבה.  2. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל.  3. תשתיות קוויות בתת הקרקע כגון, מיס, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p>
4.6.2	הוראות
	<p><b>בינוי</b>  1. יובטח מעבר חופשי לציבור</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						
5240	(1) 0	5	(1) 0	3	4	26	93	262	46106	11391		13100	21615	3797	100	מגורים ד'	מגורים ד'
									3100			1800	1300		100	מסחר	מגורים ד'
									350			50	300		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									49556	11391		14950	23215		100	<סך הכל>	מגורים ד'
1440	3	3	3	3	2	10	40	72	12770	3950		2880	5940	2176	101	מגורים ד'	מגורים ד'
									163			33	130		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									12933	3950		2913	6070		101	<סך הכל>	מגורים ד'
1440	3	3	3	3	2	10	40	72	13920	5100		2880	5940	2360	102	מגורים ד'	מגורים ד'
									163			33	130		102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									14083	5100		2913	6070		102	<סך הכל>	מגורים ד'
5200	(1) 0	5	(1) 0	(1) 0	4	26	93	260	44628	10178		13000	21450	3662	103	מגורים ד'	מגורים ד'
									3100			1800	1300		103	מסחר	מגורים ד'
									300			50	300		103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									48078	10178		14850	23050		103	<סך הכל>	מגורים ד'
2680	3	(2) 3	5	3	4	23	93	134	30277	12522		6700	11055	4174	104	מגורים ד'	מגורים ד'
									650			130	520		104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									30927	12522		6830	11575		104	<סך הכל>	מגורים ד'
3860	3	5	3	3	4	22	93	193	39632	14059		9650	15923	3531	105	מגורים ד'	מגורים ד'
	3	0	3	0	3	6	32		27589	6530	4000	1959	17630	4664	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	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	0	0	3	1	6	32		14545	2797		1175	10573	2797	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2220	3	3	0	3	2	6	32		5851	1890		396	3565	945	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	0	3	3	6	32		16702	7000		970	8732	2310	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0	3	6	32		6201	2583		361	3257	862	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0	4				270	(3) 270				90	903	מגורים ד'	דרך מוצעת
	0	0	0	0	4				273	(4) 273				91	904	מגורים ד'	דרך מוצעת
	0	0	0	0	2				280	(4) 280				140	602	מגורים ד'	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 הידיירים, כגון: לובי, מועדון ידיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד', ירשמו כשטחים משותפים בעת רישום בית משותף ולא ניתן להצמידם ליחיד ספציפית.

ב. ניתן להעביר זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.

ג. במגרשים עם מספר שימושים, שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי - מגורים.

ד. תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי שנים בהיקף של עד 65 מ"ר בכל שטח התכנית בכפוף לעמידה בהוראות בנושא חשמל בסעיף 6.12.

ה. 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.

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

ז. מספר הקומות מתייחס לסה"כ הקומות במבנה כולל קומת הקרקע ולא כולל קומות טכניות.

ח. במידה וייעשה שימוש במרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במגרשים ביעוד מגורים, תתאפשר תוספת בהיקף של 5 מ"ר שטחי שירות עבור כל דירה לצורך בניית הממ"ק ושטח של 8 מ"ר שירות יומר לשטח

עיקרי בכל דירה.

ט. בייעוד מבני ציבור יותר ניווד של זכויות הבניה (עיקרי ושירות) ממעל הקרקע למתחת לקרקע בשיעור של עד 20%.

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

יא. מגרשים הכוללים חזית פעילה :

- תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.

- בתאי שטח בהם מוצעת חזית פעילה תותר תוספת שטח שירות עבור בניית ארקדה/קולונדה/סטיו ו/או גגון בשטח של 1200 מ"ר.

יב. תתאפשר תוספת שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים בשטח של 100 מ"ר לבניין.

יג. התכסית המירבית ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לא תעלה על 70% (מעל ומתחת לקרקע).

יד. ניתן להגדיל את היקפי החניה מתחת לכניסה הקובעת עד 4 קומות מרתף לטובת תוספת מקומות חנייה 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. יתאפשר ניווד של זכויות בניה ויחידות דיור בין תאי שטח 104 ו-105, בכפוף לכל התנאים הבאים :

א. שינוי זה לא יכלול הפחתה או תוספת של סה"כ יחידות דיור או זכויות בניה.

ב. שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות תכנית זו.

ג. היקף הניווד לא יעלה על 5% מזכויות הבניה ו/או יחיד המותרות בכל תא שטח, המקבל או הנותן.

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

(1) קו בנין 0 ביחס לקומות המסד והבניה המרקמית. וקו בנין של 4 מ' במגדלים מעל קומה 6.

(2) מגרשים בעלי קו בניין משתנה, קו הבניין המחייב הינו עפ"י הקבוע בתשריט התכנית..

(3) השטחים התת קרקעים בתאי שטח 903,904 ו 602 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה או מעבר רכב בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 903A,904A ו

602A, בהתאמה, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי..

(4) השטחים התת קרקעים בתאי שטח 903,904 ו 602 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה או מעבר רכב בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 903A,904A ו

602A, בהתאמה, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למתחם בשלמותו.
- ב. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח, אלא אם נאמר בה אחרת.
- ג. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים:
1. מפלסי פני הקרקע הסופיים והכניסה הקובעת לכל מגרש, וכן מפלסי הרחובות והשצ"פים.
  2. 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.
  3. העמדת המבנים בתחום המגרשים.
  4. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  5. סדר מימוש בפועל של התכנית לרבות: חלוקה למתחמי משנה, סדר הריסת המבנים, ביצוע התשתיות, הקמת מוסדות ושטחי הציבור, הקמת מבני המגורים החדשים וכיוב'.
  6. פירוט תמהיל גודלן של יחידות הדיור בכל מגרשי המגורים בכפוף לאמור לעיל.
  7. פירוט של מכלול האמצעים והיקפם לניהול מי נגר.
  8. תכנון רשת שבילי אופניים, פיזור חניות ומתקני עגינה.
  9. פריסת נטיעות במרחב הציבורי ובמגרשי המגורים.
  10. הצגת פתרון פינוי אשפה לכל המבנים. במקרה והפתרון לפינוי האשפה הינו פניאומטי: תכנון עקרוני של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.
  11. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  12. סקר קרקע אשר יכלול סקר תגובת אתר בהתאם לתקן התקף בנושא, ויקבע ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים, וכן את סיווג הקרקע.
  13. מיקום חדרי שנאים בהתאם להנחיות בסעיף 6.12.
  14. מיקום הגישות להורדה/העלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.
  15. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים ובתנועת הולכי רגל לאורך הרחובות והשבילים.
  16. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרה מלאה של מערכות טכניות ומניעת מטרדי רעש.
  17. תכנון חניונים תת קרקעיים, מיקום הרמפות, פתרונות פתחי האוורור, מיקום חניות פריקה וטעינה למסחר וגישת רכב לפינוי אשפה.
  18. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - בדיקת השפעות רעש ממערכות מכניות על מבנים רגישים לרעש וכן אמצעים נדרשים למניעת רעש בלתי סביר משטחים תפעוליים.
  19. קביעת הנחיות, לרבות הנחיות מילוליות בנושאים הבאים:
    - א. עיצובם האדריכלי של הבניינים. לרבות פירוט חומרי גמר של חזיתות המבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
    - ב. מסמך מיקרו אקלים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.
    - ג. ממשק בין בנייני המגורים לבין הייעודים הציבוריים הגובלים.
    - ד. עיצוב השערים, כניסות לחניה, התקנת ארונות שירות (פילרים) ומתקני אשפה במבנה עצמו.
    - ה. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות פעילות, לרבות הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
    - ו. שילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה ליחידות דיור חדשות יהיה קיומו של פתרון קצה לביוב.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
3. 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.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת תכנן סייסמי הנדסי ותכנית ביסוס בהתייחס למאפייני המבנים והקרקה, המבוסס על הסקר שנערך בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.
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. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה בהתאם להוראות סעיף 6.4 (7), אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למיחזור.
7. היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8. מהנדס העיר רשאי לפטור מעמידה בתנאים בסעיף זה בבקשה להיתר בניה להרחבת מוסדות ציבור בתחום שטחים למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 6.3

## הוראות פיתוח

1. תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים:
  - א. רוחב המדרכות ושבילי האופניים יהיה בהתאם לקבוע בחתכים המוצגים בנספח התנועה. צמצום רוחב המדרכות ושבילי האופניים יותר באישור הוועדה המקומית לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח. ובלבד שנימקה את החלטתה.
  - ב. השבילים והמדרכות יהיו מונגשים, רציפים, ומוארים לאורך שעות הלילה.
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:
    - רוחבן של רצועות הגינון לא יפחת מ- 2 מטרים.
    - מפלס רצועות הגינון לא יעלה על 20 ס"מ ממפלס הפיתוח.
    - לאורך 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 לחרוג 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 והשקיית מי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45





6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים :</p> <p>א. מעל מרתפי חניה יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ נטו לגינון ו-150 ס"מ נטו לשתילת עצים.</p> <p>ב. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות בגודל 9 לפי הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ג. יובטח אזור השורשים, השקיית העצים וניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. בשטחי גינון בעומק של 40 ס"מ נטו יוקמו מצללות ככל הניתן לצורך יצירת רצף צל.</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הפיתוח והמדרכות.</p>	
6.4 בינוי	6.4
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 60 ס"מ מגובה מפלס הפיתוח.</p> <p>2. הנחיות לקו הבנין הקדמי :</p> <p>א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רציפה והמשכית עם הרחוב וללא גידור או מכשולים למעט צמחיה ופיתוח נופי.</p> <p>ב. במבנים הכוללים חזית פעילה יתאפשר מעבר מקורה בנסיגה במפלס הקרקע. המעבר המקורה יהיה ברציפות למדרכה הצמודה ותתאפשר בו זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>3. גובה קירות תמך הפונים אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>4. הנחיות בנושא דירות גן :</p> <p>א. לא תתאפשרנה דירות גן במגרשים מס' 100 ו 103.</p> <p>ב. לא תותר הפניית חצרות של דירות הגן לרחובות. במקרה של דירת גן המופנית למפגש בין רחובות, יקבע לעת היתר הבניה הרחוב הראשי שאליו לא ניתן יהיה להפנות את החצר. המרווח בין החצר לרחוב המשני יגונן במלואו.</p> <p>ג. לא יותר גידור של חצר דירת הגן בגובה העולה 1.40 מ'. מעל לגובה זה תותר גדר חיה.</p> <p>5. הוראות לחזית פעילה :</p> <p>א. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית פעילה, ייקבעו שימושי מסחר או משרדים בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ- 60% מאורך החזית.</p> <p>ב. שטחי המסחר או המשרדים ייבנו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור בינם לבין המדרכה.</p> <p>ג. בקומת הקרקע תתאפשר הקמת גלריה בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>ד. גובה קומת המסחר או המשרדים לא יעלה על 6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה.</p> <p>ה. החזית הפעילה תלווה בקירוי בהתאם להנחיות הבאות :</p> <p>1. רוחב הקירוי יהיה 2.0 מטר לפחות.</p> <p>2. בשטח שתחת הקירוי ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, ובלבד שיתאפשר מעבר של הציבור בתחום הקירוי ברוחב שלא יפחת מ-2 מטרים.</p> <p>6. מתקנים ומערכות טכניות :</p> <p>א. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו. הגגות יתוכננו ככל הניתן כמגוננים.</p>	

6.4	בינוי
	<p>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.</p> <p>7.אשפה:</p> <p>א.חדרי ומתקני אשפה יופנו ככל הניתן לחזית צדדית של המבנה ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת מתקן / חדר האשפה מחזית הרחוב.</p> <p>ב.יתאפשר חדר/מתקן אשפה משותף לכמה בניינים בהתאם כפי שיקבע בנספח האשפה ובתאום עם הגורם המוסמך בעירייה. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p>

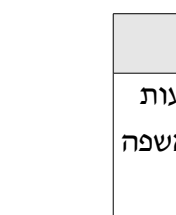


6.5	חניה
	<p>1.מספר מקומות החניה לכלל השימושים יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2.כל החניות הנדרשות ביעוד מגורים ומסחר יהיו תת קרקעיות. לא תותר חניה עילית למעט חניות נכים, לרכבי חירום ולצורכי פריקה וטעינה.</p> <p>3.רמפות העליה והירידה לחניונים והמיסעות בתחומם בתאי השטח 100 ו-105, 103 ו-104, ו-101 ו-102, יהיו משותפים בין שני תאי השטח. לצורך זה תירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969. כמו כן, ניתן יהיה לתת מענה לתקן החניה הנדרש בתא שטח אחד - בתא השטח הצמוד לו.</p> <p>4.לא יותרו כניסות לשטחי חניה משד' גת. חניה תפעולית וחניית נכים לטובת שטחי המסחר ברחוב תתאפשרנה בעורף מגרשים 100 ו-103.</p> <p>5.בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>6.היקף החניות הנדרשות עפ"י התקן התקף לא יינתן באמצעות מתקנים ל"מכפילי חניה".</p>



6.6	תשתיות
	<p>1.תותר העברת קווי תשתית ציבוריים תת-קרקעיים במגרשים ביעוד ציבורי בלבד כמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>2. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, גז טבעי, צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. 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>א.1 במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א.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 ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>החלות ממיקום הקויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים ובתשריט, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.                  2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.                  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.                  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 או נוהל עבודה אחר כפי שיעודכן מעת לעת.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.8 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. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, ביטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.                  3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.                  2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2 אשר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:                  א. בחינת כל מקורות הרעש במגרש, כגון: מתקני מיזוג אוויר, רעש פריקה וטעינה, גנראטור וכל פעילות אחרת הצפויה במגרש ואת האמצעים לצמצום ההשפעה ביחס לכל קומות מגורים המתוכננים.                  ב. 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.                  ג. מכלול האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומערכות הניקוז לרבות משמן, דלק, שפכים וכיוב'.                  ד. מכלול האמצעים להיווצרות מפגעים תעבורתיים וריחות וזיהום ממתקני פסולת ומחזור בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.9</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.9**

3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה והבניה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2 אשר יכול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:

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 הממוזער 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.



**הוראות בזמן בניה**

**6.10**

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.

2. לצורך הקמת המבנים במגרשי המגורים תותר הקמת עוגנים בתחום השטחים הציבוריים ומגרשי מגורים סמוכים ובלבד שנכללו בתחום הבקשה להיתר הבניה.

3. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.



**ניהול מי נגר**

**6.11**

1. ניהול מי נגר בתחום התכנית יעשה בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והשהיה.

2. ניהול הנגר (וויסות והשהיה) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.

3. היקף הנגר המנוהל בוויסות והשהיה יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:

א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי השהיה) בתחום מגרשי המגורים, השב"צ והשב"צ"פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.

ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והשהיה.


ג. בתוכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והשהיה מהשטחים האטומים.

4. ספיקת יציאה מוסתת מתחום התוכנית לא תעלה על כמות הנגר שנוצרת מגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.


5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.


6. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.




6.12	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:                      א. בתחום המגרשים ביעודים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.                      ב. בתא שטח 604 ביעוד שצ"פ.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.</p> <p>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 מונה הדפסה 45 תכנון זמין.</p> <p>להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>

6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. גובה מקסימלי של התוכנית: 93 מטר מעפ"י / 222.5 מטר מעפ"י.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתחום התוכנית הינו 27 קומות (קרקע+25 קומות עם אופציה לדירת דו מפלסיות), לא כולל קומה טכנית עליונה על הגג העליון, מנופים ועגורנים.</p> <p>3. בעבור כל תא שטח מצויין גובה מקסימלי המותר לבניה בטבלה 5.</p> <p>4. בבקשה להיתר יקבע מפלס ה-0.00 לכל בניין.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו ק+25 קומות ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 100+ מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות טיסה בהתאם לת"י 6139.</p> <p>7. גובה מתקני העזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 300 + מטר מעל פני הים.</p> <p>8. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תוכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p>

6.14	סטיה ניכרת
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>השינויים הבאים ביחס לתוכנית זו יהוו סטיה ניכרת:                      א. הגדלת מספר יח"ד בתאי השטח ביעוד מגורים.                      ב. סגירת מרפסות.                      ג. הגדלת מספר המגדלים מעבר ל- 7 מגדלים בכל תחום התכנית.</p>

6.15	רישום זיקת הנאה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. זיקת ההנאה להולכי רגל המסומנת לאורך שד' גת בתאי שטח 100 ו-103 תהיה ברוחב של 4 מ'. התווייתה הסופית תיקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. להבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. רמפות העליה והירידה לחניונים והמיסעות בתחומם בתאי השטח 100 ו-105; 103 ו-104; ו-101 ו-102; יהיו משותפים בין שני תאי השטח. להבטחת המעבר בה תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p>

6.16	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבנייה עבור כל השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתכנית.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה</p>

<b>6.16</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	להיתר בניה ראשון.

<b>6.17</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>1. ביעוד "מגורים ד" בתאי שטח 100, 101, 102, 103, 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>2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p>

<b>6.18</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>1. בתא שטח 903 יוגדר השטח המצוי במפלס הקרקע לשימוש ציבורי, מתחתיו, במפלס תת הקרקע חניון תת קרקע עבור תא שטח 103. 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> <p>2. בתא שטח 904 יוגדר השטח המצוי במפלס הקרקע לשימוש ציבורי, מתחתיו, במפלס תת הקרקע חניון תת קרקע עבור תא שטח 100. 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> <p>3. בתא שטח 602 יוגדר השטח המצוי במפלס הקרקע לשימוש ציבורי, מתחתיו, במפלס תת הקרקע מיסעה אשר תחבר בין תאי שטח 101 ו- 102 ותהווה חלק רציף ממרתפי החניה. 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	מבני המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הרחובות, מוסדות הציבור, והתשתיות הנדרשות לצורכיהם.	

### 7.2 מימוש התכנית

--

