

הוראות התכנית

תכנית מס' 603-0590729

מתחם סוהו, רח' האורגים, אשדוד

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשדוד
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000908817/310>

דברי הסבר לתכנית

א. תכנית זו נועדה להיות חלוצה בשינוי אזור התעשייה תוך יצירת מרקם שימושים מעורבים : מתחם משולב חדש של מסחר, בילוי, מגורים מסוגים שונים ושטחי ציבור.

ב. המתחם, בשטח של כ-64.3 דונם, משתרע בין צירים ראשיים בצפון אשדוד, שדרות בן גוריון מדרום, רחוב ויצמן ממערב ורחוב האורגים מצפון.

ג. במצב הקיים, על מרבית השטח (חלקות 147, 148) חלה תכנית מספר 3/03/114/43 (2006) בייעוד של אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר ובו זכויות של 87,331 מ"ר עיקרי. בפועל קיים בניין למסחר ומשרדים (בחלקה 147) בשטח בנייה של כ-17,235 מ"ר עיקרי, תחנת תדלוק בשטח כ-350 מ"ר. בניין קיים זה נכלל בתכנית.

ד. בחלקה 148 קיים מבנה תעשייה ישן המשמש למסחר, בהיקף של כ-13,000 מ"ר עיקרי. המבנה מיועד להריסה בשלבים תוך כדי הקמת המבנים החדשים עד לפינויו המלא.

ה. חלקו המזרחי של המתחם (חלקה 88) מיועד לתעשייה ומשמש כיום את חברת אלבר ובו מספר מבנים להריסה בשטח כ-400 מ"ר.

ו. התכנית עולה בקנה אחד עם חזון העיר אשדוד לנצל באופן אינטנסיבי יותר את הקרקע, תוך עירוב פעילויות חיזוק העירוניות. בהתאם לכך מוצע בינוי מרקמי רצוף, משולב עם מסחר ומגורים המופנים במיוחד לקהל הצעיר (דירות קטנות, לופטים וכו'), לאורך רחוב האורגים. ברובד הפנימי יותר של המתחם מבני מגורים גבוהים סביב שטח נרחב למוסדות ציבור ולפארק.

ז. שלד התכנית התנועתי מורכב ממפגש שני רחובות : (א) בכיוון דרום צפון : המשך רחוב בעלי מלאכה מרחוב האורגים ועד שד' בן גוריון דרומה ; (ב) בכיוון מזרח מערב : המשך רחוב חדש מהכניסה הקיימת מרחוב ויצמן מזרחה עד לממשק עם המגרש הגובל התכנית ממזרח.

ח. הבינוי לאורך רחוב האורגים הינו מרקמי ומגדיר אף חצרות או מרחב משותף בין המבנים עם פעילות מסחרית בתוכן. הבינוי ההיקפי הוא של מבנים גבוהים, הסובבים מרחב פתוח של מבני ציבור ופארק שכונתי.

ט. התכנית מציעה 1100 יח"ד, 64,000 מ"ר לתעסוקה, 19,200 מ"ר למסחר, שצ"פ ושטחים למוסדות ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מתחם סוהו, רח' האורגים, אשדוד

603-0590729

מספר התכנית

64.350 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 אשדוד
 קואורדינאטה X 168013
 קואורדינאטה Y 635384

1.5.2 תיאור מקום

אשדוד, אזור התעשייה הצפוני,
 מדרום: שדרות בן גוריון
 ממערב: רחוב ויצמן
 מצפון: רחוב האורגים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשדוד - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2453	מוסדר	חלק	88, 147-148	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>4 /18 /3</u>
21/09/2006		5037	5580	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /114/ 43 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>43 /114 /03 /3</u>
11/12/1969		84	1585	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /03 /114/ ממשיכות לחול.	החלפה	<u>114 /03 /3</u>
25/11/1997		738	4591	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /02 /101/ 62 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>62 /101 /02 /3</u>
09/12/1999			4831	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /מק/ 2026 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>2026 /מק/ 3</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמי שנער		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 40 27/04/2021	ברני גטניו	21/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לעניין מיקום שטחים ציבוריים בתאי השטח הסחירים	16: 51 18/06/2024	עמי שנער	18/06/2024	3	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 51 18/06/2024	פטר ליבוביץ	18/06/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	טבלת הקצאה	09: 53 22/07/2024	ירון ספקטור	22/07/2024	58		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר חוות דעת סביבתית	10: 21 29/06/2023	רון לשם	29/06/2023	70	1: 100	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת הידרולוגית	18: 39 16/04/2023	רון לשם	16/04/2023		1: 1000	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תשתיות מים וביוב	12: 04 18/03/2024	דוד ילוז	18/03/2024		1: 1000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	דוח ניקוז	15: 40 20/03/2023	דוד ילוז	20/03/2023		1: 100	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז	12: 03 18/03/2024	דוד ילוז	18/03/2024		1: 1000	רקע	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	10: 27 29/06/2023	דוד ילוז	29/06/2023		1: 500	רקע	ביוב
לא	סקר עצים- חוברת	16: 45 02/08/2023	יוסי מזרחי	02/08/2023	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- גליון	16: 50 02/08/2023	יוסי מזרחי	02/08/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת פרוגרמית	12: 13 07/01/2020	אופיר קהת	22/08/2019	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

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			אלבר שירותי מימונית בע"מ	ראשון לציון	שנקר אריה	13	03-6151501		elyahut@albar.co.il
	פרטי			הכשרה חברה לביטוח בע"מ	חולון	המלאכה	6	03-7962628	03-7962867	maimonp@hcsra.co.il
	פרטי			פנינת אפרידר	חולון	המלאכה	6	03-7962628	03-7962867	maimonp@hcsra.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי שנער		אמיר מן עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	035621117		office@mann-shinar.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן דוד	24895	מרחב ירוק- אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	מזור	הרקפות	6	03-9011806	03-9011806	officemerhav@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הנדסי	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	hmdy@hmdy.co.il
	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083	פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	3	03-5624882	03-5624596	office@ple.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף	ברכיה	(1)	49	08-6755886	08-6754773	olga@rimon-land.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111		yaron@yaron-spector.co.il
פרוגרמה לשטחי ציבור	יועץ	אופיר קהת			תל אביב- יפו	השעורה	4	050-4000631	050-8966052	offir@kehat.co.il

(1) כתובת: רח' פרדס רימונים 49, מושב ברכיה, מ.א. חוף אשקלון 79852.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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**

א. יצירת מתחם משולב של תעסוקה, מגורים, שטח לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח וכן תחנת תדלוק (קיימת).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי הקרקע מאזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר ואזור תעשייה ואחסנה, ליעודי: אזור מגורים ב', אזור מגורים ד', מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת.
- ב. קביעת התכליות והוראות הבניה לכל ייעוד קרקע, לרבות זכויות בנייה, צפיפות, מרווחים, גובה מבנים, הנחיות עיצוב ובינוי.
- ג. התוויית דרכים חדשות.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת שלבים וההתנוות לביצוע.
- ח. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 97תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	206 - 200
מגורים ד'	216 - 210
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	701
מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903A, 903B, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	201, 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	901
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	205, 203 - 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	215, 214, 212
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903B, 901
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	216 - 214
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903A, 903B
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	901
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	701
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	200
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	210
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903A, 903B, 901
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	701
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ב'	203 - 200
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	213 - 210
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	902B, 903B, 901
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
חזית מסחרית	מגורים ב'	206 - 200
חזית מסחרית	מגורים ד'	212 - 210
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903A, 903B, 901
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מבנה להריסה	מגורים ב'	206 - 204, 202 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	214 - 210
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	903A, 903B, 901
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903A, 903B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	206 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	216 - 210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	902A, 902B, 903A, 903B, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
84.45	54,582	אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר
15.55	10,050	תעשייה
100	64,632	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.94	11,565.04	דרך מוצעת
13.69	8,827.17	מבנים ומוסדות ציבור
18.20	11,732.22	מגורים ב'
18.52	11,939.88	מגורים ד'
23.84	15,366.24	מסחר ותעסוקה
7.80	5,029.46	שטח ציבורי פתוח
100	64,460	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. יחידות מגורים ושטחים נלווים למגורים. ב. מסחר קמעוני, בתי מלאכה ותעשייה קלה ונקייה בלבד, וכן יחידות משרד, סדנאות אמנים, בתי קפה, מסעדות.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. כללי - בנייה מרקמית:</p> <p>(1) הבנייה ביעוד מגורים ב' תהיה מרקמית (יוצרת דופן רחוב) לאורך כל רחוב האורגים, עם חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע לאורך הרחוב וכן תותר גם לכיוון המרחב הפתוח האחורי שבין המבנים (שבו זיקת הנאה למעבר לציבור כמסומן בתשריט), וכן יותרו שטחים לשימושים הנוספים המותרים בקומה 1. ביתר הקומות - מגורים.</p> <p>(2) הבנייה תמוקם בצמוד לקו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או שטח ציבורי פתוח או שביל בלפחות 70% מאורך קו הבניין.</p> <p>(3) הפרדת כניסות לשימושים השונים: הכניסה למסחר תהייה מהרחוב. הכניסה לשימושים שאינם למגורים בקומות הקרקע או בקומה מעל תהיה נפרדת מזו של המגורים.</p> <p>(4) תכסית הבינוי בתאי שטח מס' 200 - 203, 204 - 206 לא תפחת מ-55%. יותר להגדיל את תכסית קומת הקרקע וקומה 1 (ביחס לקומות הטיפוסיות שמעל) במסגרת קווי הבניין ובעומק מירבי שלא יעלה על 15 מטר מקו הרחוב. במקרה של יותר מבניין אחד במגרש, יותר להגדיל באופן דומה את תכסית קומת הקרקע כך שתחבר בין מבנים שבאותו המגרש ליצירת רצף חזית מסחרית לרחוב.</p> <p>ב. שימושי מלאכה: בתאי שטח מס' 200 - 203 יותרו שימושי מלאכה ותעשייה קלה נקייה בלבד, בקומת הקרקע. יינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש, ריחות וכיוצ"ב למגורים מעל.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>מרתפים:</p> <p>(1) כללי - המרתפים של כל קבוצת תאי שטח התחומה בדרכים או בשטחים ציבוריים (כגון קבוצת תאי שטח מס' 200, 201, 210, 211 וכן 202, 203, 212, 213, וכן 204, 205, 215, 216, וכן 206, 214, שבייעוד מגורים ב' ו-ד') מותר שיפותחו כמרתף אחד משותף מתחת לכל אחת מקבוצות תאי השטח הני"ל לרבות רמפה אחת משותפת לכניסה ויציאה מהחניון.</p> <p>(2) שטח תת קרקעי זה יוגדר כבעל זיקת הנאה למעבר לדיירים של כל תאי השטח המתאימים - לצורך חנייה לדיירים בכל אחד מהמגרשים הרלבנטיים, מחסני דיירים וכן לשימוש במתקנים משותפים כמו חדרי אשפה, טכני וכיוצ"ב.</p> <p>(3) פריקה וטעינה למסחר וכן פינוי אשפה לכל השימושים יהיו בתת הקרקע. ככל שישוכנע מהנדס העיר כי אין סבירות תפקודית והנדסית למקם פונקציות אלו בתת הקרקע (כגון עקב אורך הרמפה הנדרשת, מיקום עמודים, גרעינים וכיוצ"ב) הם יותרו בקומת הקרקע, במקומות מוצנעים</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ככל האפשר מהרחוב ומוסתרים לכלל הדיירים במגרש או מהמגרשים הגובלים.</p> <p>(4) מעל תקרת המרתף שבין המבנים יבוצע מצע גינון בעומק מתאים לצורך נטיעת עצים בוגרים, שטחי ריצוף, ריהוט רחוב, סככות צל וכיוצ"ב. פתחי אוורור של המרתפים לא יופנו לרחוב או לשטחים ציבוריים וישולבו בפיתוח הנופי שמעל תקרת המרתף. במקומות בהם לא ניתן לשתול עצים ניתן להפחית את עובי בית הגידול לעד 60 ס"מ.</p> <p>ג. מרחבים מוגנים: יותר להקים ממ"ק לצרכי הדירות הקטנות בלבד (55 מ"ר) במקום ממ"דים.  תכנון זמין מונה הדפסה 97</p> <p>בדירות אלו. ככל שיוקמו ממ"קים מותר יהיה לנייד 12 מ"ר לכל דירה שיומר מסך שטחי השירות המותרים לשטחים עיקריים כמספר הדירות שאין להן ממ"ד. מותר לערב פתרונות מיגון באותו בניין - ממ"ק לדירות הקטנות, ממ"ד לדירות הגדולות יותר.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>הנחיות משרד הבריאות לגבי עירוב מסחר ומגורים - ראו בפרק 6 להלן.</p>

4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידות מגורים ושטחים נלווים למגורים.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 210 - דיור בהישג יד - דירות להשכרה, בהתאם לתוספת הששית לחוק.</p> <p>ג. מסחר קמעוני.</p> <p>ד. מוסדות ציבור קטנים כגון גני ילדים, מעון יום, פעוטון.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות בינוי:</p> <p>(1) בניינים רבי קומות, המשתלבים עם הבנייה המרקמית הגובלת (אזור מגורים ב') ליצירת קבוצת מגורים סביב מרחב משותף ביניהם ומרתף משותף. מרחק מזערי בין שני מבנים סמוכים באותו תא שטח היה אפס או 6 מ' ככל שלא יופנו חלונות למרווח זה ב-6 קומות התחתונות של אחד המבנים הגובלים. מרחק מזערי בין מבנה רב קומות לבין מבנה גבוה הגובל בו (אף שהוא בתא שטח מצרני) יהיה 6 מ'.</p> <p>(2) תכסית בינוי:</p> <p>(א) תכסית המגדל בקומותיו הטיפוסיות לא תעלה על 650 מ"ר, או עד 750 מ"ר כאשר בקומה טיפוסית 6 יח"ד ומעלה, הכל לא כולל מרפסות.</p> <p>(ב) מותרת הגדלת תכסית קומת הקרקע וקומה 1, מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית הנ"ל, לצורך שטחי המסחר/מבני הציבור, במסגרת קווי הבניין.</p> <p>(ג) גג קומת הקרקע הבולטת מקונטור המגדל יוכל לשמש את דיירי המגדל כמרפסת גג, מועדון דיירים וכיוצ"ב.</p> <p>(3) הוראות מיוחדות לתאי שטח 214 - 216: בתאי שטח אלו הגובלים בדרך בן גוריון, כל עוד דרך זו לא שינתה את אופייה לרחוב, שתי הקומות הראשונות בתאי שטח אלו יהיו לשימושים שאינם מגורים.</p> <p>ב. עיצוב קומת הקרקע:</p>

4.2

מגורים ד'

- (1) הבנייה תמוקם בצמוד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב או לשטח ציבורי פתוח או שביל בלפחות 70% מאורך קו הבניין.
- (2) המסחר ימוקם בקומת הקרקע בקטע הקומה הפונה לרחוב. יתרת שטח הקומה ישמש למבואת הכניסה למגורים ולשטח למבני הציבור הקטנים כגון גני ילדים/ מעון יום/ שטח קהילתי אחר. לשטח זה תיקבע כניסה נפרדת מזו של המגורים והמסחר.
- (3) ייקבע שטח פתוח מוגדר בצמוד לשטח למבני הציבור הנ"ל כנדרש בתקני הרשויות המוסמכות. מעל מחצית לפחות שטח זה תיקבע מצללה במטרה להצל וכן למניעת נפילת חפצים לחצר מהקומות העליונות. שטח המצללה יהיה בנוסף לשטחי השירות המצוינים בטבלה 5.
- ג. מרתפים: יותר רצף מרתפי החנייה עם תאי השטח של ייעוד מגורים ב' הגובלים, כמפורט בייעוד אזור מגורים ב'.
- ד. הנחיות משרד הבריאות למסחר/ גני ילדים המשולבים בייעודי מגורים - ראו להלן סעיף 6.3, 6.4.
- ה. הוראות מיוחדות לעניין מרחק מתחנת הדלק שבתא שטח 901: ברדיוס מגבלות תחנת הדלק לא יותרו שימושים ציבוריים. השטח למבנה ציבור שבתא שטח מס' 210 אשר נמצא בתחום רדיוס 80 מ' מתחנת התדלוק - ימוקם בחלק הבניין שהינו מחוץ לרדיוס זה.

ב

אדריכלות

- א. מרתפים: כמו בייעוד מגורים ב'.
- ב. מרחבים מוגנים: כמו בייעוד מגורים ב'.
- ג. בתא שטח מס' 210 המיועד לדירות קטנות להשכרה, מותרת הקמת ממ"קים (מרחב מוגן קומתי) לכל הדירות ובמקרה זה שטח הדירות שללא ממ"ד יהיה 55 מ"ר.
- ד. דיור בהישג יד - כמפורט להלן בהוראות נוספות, סעיף 6.

4.3

מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

- א. בקומת הקרקע - מסחר, חזית מסחרית.
- ב. מעל או מתחת לקומת הקרקע - מסחר קמעוני לרבות חנויות מכר.
- ג. בתא שטח 901 בלבד - תחנת תדלוק (קיימת).
- ד. מעל קומת הקרקע: משרדים, תעשייה עתירת ידע ובלתי מזהמת כגון מחקר ופיתוח, ייצור והרכבת רכיבי אלקטרוניקה עדינה, מעבדות וכו'.
- ה. מרפאות, מכללות וכיוצ"ב.
- ו. חנייה תת קרקעית, אחסנה.
- ז. שימושים ציבוריים כגון בית כנסת, מעון יום, מועדוניות, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי. מיקום ספציפי של שימושים אלו ייקבע בתכנית בינוי פיתוח מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

- א. תא שטח מס' 901 (בניין קיים) - שימושים וזכויות בנייה לרבות תחנת תדלוק קיימת ומרתף חנייה (הכולל כ-137 מקומות חנייה) - ללא שינוי וללא תוספת זכויות ביחס למאושר עפ"י תב"ע מס' 3/03/114/43. במקרה של סתירה בין המצוין בטבלה 5 להלן לבין התב"ע הנ"ל, יגבר הקבוע בתב"ע הנ"ל.

4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>ב. יתר תאי השטח בייעוד זה :</p> <p>(1) תותר הקמת מבנים רבי קומות הכוללים מסד לשימושי מסחר (ושטחים ציבוריים כמפורט להלן בחלק מתאי השטח) בגובה עד 3 קומות בתכנית של עד 85% משטח תא השטח, ומעליו מגדל תעסוקה בתכנית של עד 1000 מ"ר לקומה טיפוסית. שינוי תכנית המגדל עד 15% לא ייחשב שינוי לתכנית זו. הגדלת שטחי המסחר כמצוין בטבלה 5 עד 50% על חשבון שטחי התעסוקה לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) הגובה הכללי של המבנים כולל קומות המסד יהיה כמצוין בטבלה 5.</p> <p>(3) הבנייה בקומות המסד תמוקם בצמוד (קו בניין 0) לקו הבניין הקדמי הפונה לרחוב או שטח ציבורי פתוח או שביל בלפחות 70% מאורך קו הבניין. גג המסד ששביב מגדל התעסוקה שמעליו יהיה מגונן לרווחת תושבי הבניין. יותר לחבר בין מסדי מסחר במגרשים גובלים בקו בניין אפס.</p> <p>(4) מרחק מזערי בין שני מגדלי משרדים (שמעל המסד) בתאי שטח גובלים בייעוד זה יהיה לפחות 16 מ'. המרחק המזערי בין מגדל משרדים לבנייני מגורים הגובלים בו בתאי שטח 206, 214) יהיה 10 מ'.</p> <p>(5) תותר הקמת מרתפי חנייה משותפים בתאי השטח שבייעוד זה עם רמפת גישה משותפת. אזורי פריקה וטעינה, אשפה וטכני ימוקמו במרתף בלבד.</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר : השטח המסומן בתשריט בתאי שטח מס' 902B, 903B וכן בתא שטח 901 כזיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת למעבר רגלי ויותר למקם לאורכו חזית מסחרית וכן למקם שולחנות בתי קפה ומסעדות. שינוי במיקום של שטח זה עד 20% לכל צד לא ייחשב כשינוי לתכנית זו ובלבד שרוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ'. יותר למקם מתחתיו את החניונים המיועדים לתאי שטח אלו.</p> <p>ד. הוראות מיוחדות לתא שטח 903A :</p> <p>(1) השטח למבני הציבור המשולב בקומות המסד שייבנה בתא שטח זה (מועדוניות, ביי"כ, כמצוין בטבלה 5) ימוקם בחלק המבנה שהינו מחוץ לתחום רדיוס 80 מ' מתחנת הדלק הקיימת בתא שטח 901.</p> <p>(2) יובטח מזעור כל מטרדי רעש, זיהום אוויר, תאורה וכל שימוש העלול לגרום למטרד כלפי המגורים הגובלים בתא שטח זה ממזרח.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4.4.1 שימושים</p> <p>א. תא שטח 401 : שימוש ראשי : בית ספר יסודי. שימוש משני : מבני חינוך כגון גני ילדים, דת, תרבות וחברה, מסחר נלווה.</p> <p>ב. תא שטח 402 : גן ילדים, מעון יום, מועדון קהילתי, בית כנסת, ו/או מוסד ציבור וחינוך אחר לרבות שילוב שלהם, מסחר נלווה.</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ג. במסגרת השימושים המשניים יתאפשרו שימושים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, מועדון נוער, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, משרדי רשות מקומית, חניונים עיליים ותת קרקעיים, מקלוט, תשתיות, חדרי שנאים וכיוצא"ב.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים למתקנים הנדסיים בשטח למבני ציבור.</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. הוראות בינוי לגבי תא שטח מס' 401:</p> <p>(1) חזית המבנה הפונה לרחוב הגובל ממערב תוקם כחזית מלווה רחוב לפחות ב- 70% מסך אורך דופן תא השטח. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנוייה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>(2) מבנה בית הספר ימוקם במידת האפשר באופן קומפקטי בחלק הצפוני של תא השטח כמתואר עקרונית בנספח הבינוי, זאת בכדי למקסם את שעות החשיפה לשמש בחורף.</p> <p>(3) החנייה למורים תוצנע ככל האפשר במבט מהרחוב.</p> <p>(4) בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>(5) מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני הציבור הממומשות בכל שלב. מימושן ייעשה באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>זרכים וחניות</p> <p>א. הרחבת הדרך לאורך רחוב האורגים תשמש למיקום תחנות אוטובוס, להרחבת מדרכה, נטיעות ושביל אופניים - בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. עצי צל יינטעו לאורך כל המדרכות, במרווחים קבועים של כ-8 מ' לכל היותר, בהתאם לנספח הנופי.</p> <p>ג. תשתיות קוויות יעברו, במידת האפשר, מתחת למיסעה ולא מתחת למדרכות, למניעת קונפליקטים עם בתי הגידול לעצי הרחוב.</p> <p>ד. מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני בלא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p>	<p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, סככות צל, שטחי ומתקני ספורט וכל השימושים הנדרשים לתפקודם.</p> <p>ב. תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ג. שירותים ציבוריים.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>ד. מבני שירות קטנים לצורך אחזקת הגן. ה. לא תותר הקמת חנייה תת קרקעית.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מצללות, מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב וכיוצ"ב. 2. התכנון המפורט של השטח יבוצע בהתבסס על עקרונות שימור והשהיית מי נגר.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מוחלט	
										שרות							עיקרי
360	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	30	55	255%	1200	(1) 2257	1276	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	100	500		מסחר ב'	מגורים ב'		
900	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	75	55	255%	3000	(3) 5644	2514	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	200	900		מסחר ב'	מגורים ב'		
360	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	30	55	255%	1200	(3) 2257	977	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	200	900		מסחר ב'	מגורים ב'		
660	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	55	55	255%	2200	(3) 4139	2053	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	100	500		מסחר ב'	מגורים ב'		
360	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	30	55	255%	1200	(3) 2257	1717	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	100	500		מסחר ב'	מגורים ב'		
360	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	30	55	255%	1200	(3) 2257	1664	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	100	500		מסחר ב'	מגורים ב'		
504	(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	33	42	55	255%	1680	(3) 3160	1569	מגורים ב'	מגורים ב'		
	(2)	(2)	(2)	(2)						%	200	900		מסחר ב'	מגורים ב'		
1800	(5)	(5)	(5)	(5)	3	26	90	150	55		7500	(4) 6450	1735	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)							50	200		מסחר ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)							50	250		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
1116	(5)	(5)	(5)	(5)	3	25	90	93	40	(7) 255	4650	(6) 6998	1735	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	50	200		מסחר ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
1356	(5)	(5)	(5)	(5)	3	27	90	113	50	(7) 255	5650	(6) 8503	1388	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250		מסחר ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250		מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
1356	(5)	(5)	(5)	(5)	3	27	90	113	50	(7) 255	5650	(6) 8503	1387	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250		מסחר ד'	מגורים ד'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250			213	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
1356	(5)	(5)	(5)	(5)	3	27	90	113	50	(7) 255	5650	(6) 8503	2020		214	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250			214	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
1356	(5)	(5)	(5)	(5)	3	27	90	113	40	(7) 255	5650	(6) 8503	1539		215	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250			215	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
1356	(5)	(5)	(5)	(5)	3	27	90	113	40	(7) 255	5650	(6) 8503	2166		216	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
	(5)	(5)	(5)	(5)						(7)	100	250			216	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
	5	0	0	0					40			(8) 3150	8072		901	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	5	0	0	0	1	(9) 6			40	18000	4320	18100		בניין קיים	901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)					85		1000	1800	1550		902A	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)	5	22	90		(10) 65	6587	3000	16000	1550		902A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)	1				85	7370	1000	1800	1734		902B	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)	5	22	90		(11) 60		3000	16000	1734		902B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)					85		1000	(12) 1800	2138		903A	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)	5	22	90		(13) 50	9086	3000	16000	2138		903A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)					85		1000	1800	1894		903B	מסחר	מסחר ותעסוקה	
	0	0	(5)	(5)	5	22	90		(14) 55	8050	3000	16000	1894		903B	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	16	0	60	40%	40%	(15) 240	6183		401		מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	16	0	60	40%	40%	(16) 240	2669		402		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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						
	0	0	0	0	1	1	10		10	5%	5%	5%	5043		601		שטח ציבורי פתוח	

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

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

הוראות טבלה 5:

א. בייעודי מגורים ב, ד, תמהיל יח"ד בכל ייעוד יהיה כלהלן (השטחים כוללים ממ"ד, לא כוללים מרפסות מקורות):

(1) 20% בשטח עד 55 מ"ר.

(2) 40% בשטח עד 75 מ"ר.

(3) 35% עד 100 מ"ר.

(4) 5% עד 140 מ"ר.

ב. הערה זו אינה רלבנטית לתא שטח 210 שבו יותרו דירות קטנות (להשכרה) בלבד.

ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: בייעודי מסחר ותעסוקה, דרכים, שטח לבנייני ציבור ושצ"פ, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8 ס.ק. 2 לתכנית.

ד. מניין הקומות של מגדלי התעסוקה (בייעוד מסחר ותעסוקה) כמצוין בטבלה אינו כולל קומה טכנית על הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף לשטחים המפורטים תותר תוספת של עד 100 מ"ר למועדון דיירים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בנוסף לשטחים המפורטים תותר תוספת של עד 100 מ"ר למועדון דיירים.

(4) דיוור בהישג יד (דב"י) - להשכרה במחיר מופחת. בנוסף לזכויות הבנייה יותרו 250 מ"ר למועדון דיירים.

(5) לפי תשריט.

(6) בנוסף עד 150 מ"ר למועדון דיירים.

(7) אחוז מתא השטח.

(8) ועוד 350 מ"ר לתחנת תדלוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

(9) ועוד קומה טכנית.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(12) בנוסף 500 מ"ר לשתי מועדוניות, 300 מ"ר לבית כנסת, סה"כ 800 מ"ר.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: להקמת בית ספר יסודי 18 כתות. מתוך זכויות הבנייה כ-20% מותרים לשימושי מסחר.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: להקמת 8 כיתות גני ילדים וובנוסף מרכז קהילתי בשטח של כ-2000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. הכנת "תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני" לכל תחום התכנית אשר שתאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תהיה ערוכה בהתאם להוראות התכנית ולנספח הבינוי המנחה ותכיל את הנתונים הבאים:

- 1) קני"מ 1: 500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים.
- 2) העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים לרבות מפלסי גדרות וקירות תמך אם יש.
- 3) מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים.
- 4) רשימת חומרי גמר של הבניינים והפיתוח הנופי, כולל סוגים וגוונים.
- 5) פתרונות פינוי אשפה, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה.
- 6) מיקום צוברי גז ומבני תשתית לרבות גומחות, פילרים, מרכזיות תקשורת וכיוצ"ב.
- 7) מיקום עמודי תאורה ומיקום מרכזיות.
- 8) פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.
- 9) תכנית שתילה ונוף לרבות העתקת עצים קיימים במידת ההכרח.
- 10) תכנית ניקוז המגרש לרבות שטחי הלחול והשהיית מי נגר עילי, זאת לאחר ביצוע קידוחי קרקע וקבלת תמונה מדויקת של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח.

ב. תנאים להיתר בנייה בהיבטים סביבתיים - אקוסטיקה:

- 1) הגשת חו"ד לאישור הרשות המוסמכת המתייחסת לתאי השטח הגובלים בשד' בן גוריון לבחינת המיגון האקוסטי הנדרש מרעש כבישים, ובהתאם ייקבע סוג המיגון האקוסטי ככל שיידרש.
- 2) כני"ל לעניין מפלסי רעש חזויים מאזור התעשייה שבסביבת התכנית, וממערכות מכניות בשימושי הקרקע הסמוכים לשטח התכנית.
- 3) הגשת נספח אקוסטי לשימושי המסחר המותרים בתכנית שיתייחס למערכות מכניות ופוטנציאל למטרדי רעש אחרים בשעות הלילה, ובהתאם ייקבעו האמצעים להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למותר עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.

ג. תנאי להיתר בנייה למבנים הכוללים שימושים מעורבים יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות סביבה אשדוד-חבל יבנה לפתרון לפריקה וטעינה.

ד. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה עדכון תכנית האב למים ולביוב באופן שתכלות תכנית זו לשביעות רצון משרד הבריאות ואישורה בועדה המקצועית למים ולביוב.

ה. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו אישור תכנית תנועה ע"י הרשות המוסמכת. תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע בפועל של תכנית תנועה מאושרת זו.

ו. תנאי להיתר בנייה לשימושי מרפאות בתאי השטח בייעוד מסחר ותעסוקה הינו תיאום עם משרד הבריאות לעניין מיקום השימוש.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

ז. תנאי להיתר לעניין בטיחות טיסה וגובה מבנים - ראו סעיף 6.10 להלן.

ח. תנאי להיתר בנייה בכל תא שטח הינו הכנת דו"ח הידרולוגי הכולל תכנון מי נגר למתן מענה להשהייה ושימור של מי הנגר בתחום המגרש.

ט. תנאי להיתר בנייה בכל תא שטח הינו השלמת קידוחים בפועל לבדיקת גזי קרקע בהתאם לתאום עם המשרד להגני"ס ובהתאם לתכנית הקידוחים שבנספח הסביבתי בתכנית. בהתאם לממצאי הסקר יקבע המשרד להגנת הסביבה אמצעים לאיטום תשתיות המבנים מפני חדירת גזי קרקע.

י. תנאי להיתר בנייה הינו אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

יא. תנאי להיתר בניה לשני מתחמי המגורים המוצעים בצמוד לרחוב האורגים לרבות שטחי הציבור בתכנית (תאי שטח מס' 201, 202, 401, 402, 601), יהיה הגשת תצ"ר לרישום תאי השטח שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור על שם העירייה. תנאי למתן היתר אכלוס בתאי השטח כאמור יהיה רישום תאי השטח שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור על שם העירייה.

יב. תנאי להיתר בניה למגורים בקומה 1 (קרקע) וקומה 2, בתאי שטח מספר 204-205 הינו קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ניתן פתרון או מענה למטרדים האקוסטיים משדרות בן גוריון.

יג. (1) תנאי להיתר בניה הוא הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
(2) היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

יד. תנאים להוצאת היתר לעבודות פיתוח בתחום התכנית:

(1) אישור המשרד להגנה"ס לכך שמפגעים סביבתיים, במידה והם קיימים בתחום התכנית ו/או בצמוד אליה, הוסרו או הוסדרו.

(2) הצגת פתרון לאיזון חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגני"ס.

טו. 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.

6.2

בינוי

א. דירות קטנות:

(1) 20% מהיקף יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו דירות בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת מקורה), להלן: "דירות קטנות". ככל שייבנה ממ"ק בבניינים, שטח הדירות הקטנות יוותר 55 מ"ר.

(2) 150 יח"ד מהני"ל יהיו להשכרה (בתא שטח מס' 210).

6.2	בינוי
	<p>ב. דיור בהישג יד (דב"י)</p> <p>1) 150 מיח"ד הנ"ל בתכנית הינן יחידות דב"י לפי התוספת הששית, מהן 20% להשכרה במחיר מופחת והיתר להשכרה לטווח ארוך.</p> <p>2) הוראות התכנית לגבי יחידות דב"י שהוחלו עליהן הוראות התוספת הששית ושבנייתן לא מומשה יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים. לענין זה "מימוש" משמעותו הגשת בקשה להיתר.</p>



6.3	מסחר
	<p>1. חזית מסחרית: תתוכנן חזית מסחרית במקומות המצוינים לכך בתשריט. לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד למסחר ותעסוקה יוצמדו לקו בניין לרחוב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית. במידת האפשר תתוכנן קולונדה (מעבר מקורה), שטחה יהיה בנוסף לשטחי השירות המותרים.</p> <p>2. הוראות משרד הבריאות לכל הייעודים הכוללים מסחר:</p> <p>א. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.</p> <p>ב. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ג. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>ד. תהייה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מאזור חצר המשק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>ו. לא תעבור צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המיועדים לעסקי מזון למעט: פירים לשירות, חדרי מדרגות, מבואות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ז. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת"ק, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום ביציאה מהמפריד.</p>



6.4	בינוי
	<p>הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>1) שילוב גני ילדים עם ייעודים אחרים:</p> <p>א. גן הילדים יהיה יחידה נפרדת ממבנה הציבור או מבנה המגורים.</p> <p>ב. גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין.</p> <p>ג. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות וכל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר. מותרת הקמת פרגולה מתאימה למניעת נפילת חפצים.</p> <p>ד. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת מזו של הייעודים האחרים כגון מבנה המגורים. לא יהיה מעבר צנרת מים של המגורים בשטחי וחצרות הגן.</p>



6.5	סביבה ונוף
	<p>א. שימושים בתת הקרקע: כחלק מהבקשה להיתר בנייה הכוללת שימוש בתת הקרקע יהיה הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה</p>

6.5

סביבה ונוף

ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.

ב. שימושים מעורבים : בכל האזורים בהם מותרים שימושים מעורבים תכלול הבקשה להיתר בנייה את האמצעים הטכניים ותפעוליים למניעת מטרדי רעש וריחות. מבנים בייעודים אלה יכללו פירים לאוורור מאולץ המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה בגובה שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו.

ג. צמצום מטרדים סביבתיים בעת הבנייה : היתרי בניה יכללו התניות לצמצום מטרדי רעש אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

ד. חומרי חפירה ומילוי

(1) היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי.

(2) בהעדר איזון -

א. יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.

ב. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

(3) הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

(4) תחום התכנית יאפשר את הפעולות הנדרשות במהלך ביצועה כשימוש זמני לרבות שטחי התארגנות ולוגיסטיקה, פעולות גריסה, מפעלי בטון, שטחים למערומים לאתרי ויסות זמניים, אדמות חישוף, וכיו"ב.

6.6

חניה

א. מקומות החנייה יהיו בתחומי המגרשים בתת הקרקע בלבד.

ב. יותר חיבור של מרתפי החנייה במגרשים גובלים על מנת לייעל את החנייה ולהפחית ברמפות. במקרה זה יוגדרו מקומות החנייה למשתמשים השונים באמצעות סימון ברור.

ג. בין תאי השטח השונים שבייעוד מגורים ב' וייעוד מגורים ד, הגובלים זה בזה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בקומת המרתף, לרבות תובטח כניסת רכבים מאחד מתאי השטח (כמסומן עקרונית בנספח הבינוי והתנועה), ממפלס הרחוב הסובב העילי למרתף זה.

ד. בתאי השטח בהם יש שימושי מסחר ותעסוקה יוקצו שטחים לפריקה וטעינה במרתף בלבד ואלה יתוכננו באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים תוך הפרדה בין שטחי החניה המיועדים לשימושים השונים בקומות החניה התת קרקעיות. עם זאת, שוכנע מהנדס העיר כי אין היתכנות הנדסית ותפעולית להורדת רכבי פינוי אשפה לתת הקרקע במגרשי המגורים השונים, יותר פינוי אשפה מקומת הקרקע בתנאי של הקמת חדר אשפה ממוזג, סגור בתריס מלא וממוקם במקום מוצנע מהרחוב.




במגרשי המסחר והתעסוקה בלבד, פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע או במקום מוצנע מהרחוב

חניה	6.6
<p>בתחום המסד.</p> <p>ה. מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקום הכניסה הסופי ייקבע בתכנית הבינוי ע"פ הקבוע בסעיף 6.1. הכניסה לתוכן באופן שהבינוי יכסה על רמפת הכניסה (פורטל) כך שהכניסה לחניון תהא מוצנעת.</p> <p>ו. הנחיות לאוורור מרתפים:</p> <p>(1) מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>(3) נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>א. קווי ביוב:</p> <p>פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש אשדוד.</p> <p>(1) פתרון הקצה לביוב: חיבור לקו מאסף קיים, בקוטר 10", ברחוב הנשיא ויצמן ומשם מוזרמים השפכים לת"ש לביוב בזק, הסמוכה למתחם.</p> <p>(2) רום 0.00 של מבנים יהיה גבוה ב-50 ס"מ לפחות מגובה שוחת החיבור למגרש.</p> <p>(3) יש לשמור מרחק מינימום של 50 מטר מתחנת השאיבה הקיימת.</p> <p>(4) במסגרת התכנית אין תכנון להקמת תחנה שאיבה נוספת.</p> <p>(5) תנאי להיתר בניה ראשון, יהיה עדכון תכנית האב למים ולביוב באופן שתכלול תכנית זו לשביעות רצון משרד הבריאות ואישורה בוועדה המקצועית למים ולביוב.</p> <p>(6) תכניות מפורטות למים ולביוב יועברו לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. קווי מים:</p> <p>(1) התכנון לרבות אופן חיבורי המגרשים יעשה בתאום ובאישור התאגיד.</p> <p>(2) השקייה בקולחין תחייב התייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>(3) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפה, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>(4) תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>ג. חלחול מי נגר:</p> <p>(1) 15% משטח המגרש יותר פנוי ללא בנייה תת קרקעית תחתיו לחלחול מי נגר לקרקע.</p> <p>(2) באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>(3) בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>(4) בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ד. בשצ"פים ושטחים פתוחים בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר, אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>6.8 קווי תשתית</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</p> <p>ב. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור) אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ה על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1 עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעה במסגרת הפרויקט ישולם שווי ערך עצים לעירייה לנטיעת עצים ברחבי העיר.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p>



שמידה על עצים בוגרים	6.9
<p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינמלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכוניים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>5. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>6. רחבות עירוניות* פתוחות:</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>(1) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכללי +90 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>(2) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +90 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה להריסה	6.11
<p>א. כל המבנים הקיימים בתחום התכנית (למעט הבניין ותחנת התדלוק שבתא שטח 901) יהרסו בהדרגה, לצורך הקמת המבנים החדשים המותרים על שטח המבנים הקיימים לפי תכנית זו.</p> <p>ב. קודם להריסת המבנים הקיימים תותר הקמת המבנים המוצעים בתאי השטח הפנויים מכל בנייה קיימת.</p>	

6.12

הפקעות ו/או רישום

1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.13

הנחיות מיוחדות

- א. במקביל להקמת המבנים המוצעים בחלקים הפנויים שבתחום התכנית, תותר המשך הפעילות המסחרית במבנים הקיימים בפועל, טרם הריסתם, בלא שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו, כמפורט בסעיף שלבי ביצוע התכנית להלן.
- ב. גבול מגבלות בניה:
 - לא תותר הקמת שימוש למגורים במרחק של פחות מ-36 מ' ולא תותר הקמת שימושים ציבוריים במרחק של פחות מ-72 מ' ממיקום מכלי הדלק או משאבות התדלוק (המחמיר שביניהם) של תחנת התדלוק הקיימת, זאת בהתאם לקוי מגבלות הבינוי המסומנות בתשריט ובהתאם להוראות תמ"א 18 התקפה.

6.14

סטיה ניכרת

שינוי של ההוראות הבאות ייחשב כסטיה ניכרת:

- א. 15% מסך זכויות הבניה למסחר בתאי שטח 200 - 204 ייעדו לשימושי מלאכה.
- ב. שינוי של תמהיל המגורים המצוין בהערה לטבלה שבסעיף 5.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים ממתן תוקף לתכנית.

הוראות התכנית לגבי יחידות דב"י שהוחלו עליהן הוראות התוספת הששית ושבייתן לא מומשה יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד תכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים. לענין זה "מימוש" משמעותו הגשת בקשה להיתר.