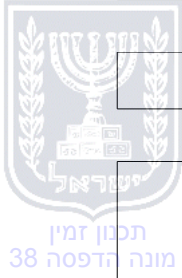


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0514612

מתחם דגניה - רצ/1/8/52/1



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2020

לאשר את התוכנית

13/07/2021  
לינה בינץ

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית חלה על מתחם מגורים סביב רחוב דגניה ובחזית לרחוב צבי פרנק בו בנויים בנייני מגורים ישנים. התכנית מבקשת לשפר תכנית מתחם להתחדשות עירונית, ע"י הוספת שטחי בניה למגורים ללא שינוי במספר יח"ד והוספת שימושים למסחר ותעסוקה.

בחזית הפונה לרחוב צבי פרנק התכנית תאפשר בניית מסד הכולל קומה כפולה מסחרית ו-3 קומות משרדים ומעל 2 מגדלי מגורים בני 23 קומות, קומת גג וקומה טכנית כ"א.

על מנת לאפשר קומת מסד מסחרית רצופה על רחוב צבי פרנק, התכנית מציעה חלוקה של השטח הציבורי הפתוח הצפוני שנקבע בתכנית המאושרת וקובעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין רחוב צבי פרנק למתחם המגורים על רחוב דגניה ודרומה.

התכנית מרחיבה את הדרך בפינת הרחובות צבי פרנק והגדוד העברי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם דגניה - רצ/1/8/1/52

שם התכנית

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

413-0514612

מספר התכנית

9.978 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

לייר

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 לענין תכנון תלת מימדי

כן



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	182241
	קואורדינאטה Y	653093

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

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	דגניה	14	
ראשון לציון	דגניה	4	
ראשון לציון	דגניה	9	
ראשון לציון	דגניה	10	
ראשון לציון	דגניה	2	
ראשון לציון	דגניה	6	
ראשון לציון	דגניה	18	
ראשון לציון	דגניה	12	
ראשון לציון	דגניה	11	
ראשון לציון	דגניה	16	
ראשון לציון	דגניה	8	
ראשון לציון	הגדוד העברי	72	
ראשון לציון	הגדוד העברי	70	
ראשון לציון	הגדוד העברי	76	
ראשון לציון	הגדוד העברי	74	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3929	מוסדר	חלק	753, 757, 762, 767, 769-773, 775-777	548, 555-557, 751, 763-766, 778

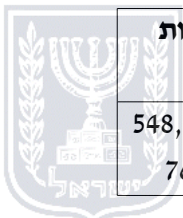
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



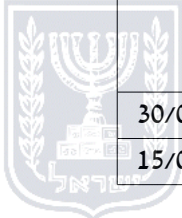
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
15/02/2012	2574	6377		החלפה	רצ/1/8/52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 08 29/10/2019	רון לשם	25/08/2019	14		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	דוח שמאי	15: 48 22/06/2021	רביב קונפורטי	17/06/2021	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	15: 49 22/06/2021	רביב קונפורטי	17/06/2021	25		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 01 25/11/2019	שבתאי גונן	01/04/2019	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 36 10/06/2021	לאה רובננקו	06/06/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15: 06 25/11/2019	שבתאי גונן	22/10/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 04 16/06/2021	אבירם אגאי	08/06/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 37 07/11/2019	ברנרד גטניו	06/11/2019		1: 500	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			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130206		alizash@rassco.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130206		alizash@rassco.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובנקו	21994	לאה רובנקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		limor@lru.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

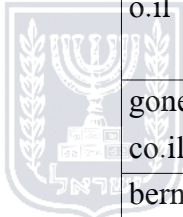


תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אגרונים	אגרונים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד (1)	72			gonen@trees. co.il
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	berni@datam ap.com
	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
	שמאי	רביב קונפורטי	411		תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020		Koni@krs- realestate.co m
אדריכל נוף	אדריכל	דניאל שחר	23680		הרצליה	הקרן הקימת	14	09-9742030		danshach@za hav.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 926.



מכון זמין  
מונה הדפסה 38



מכון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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**

הגדלת שטחי הבניה והוספת שימושים למסחר ומשרדים על רחוב צבי פרנק, ללא שינוי במספר יחידות הדיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים מסחר ותעסוקה.

ב. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק ללא הסכמת בעלים.

ג. הרחבת הדרך בפינת רחוב צבי פרנק.

ד. קביעת הוראות וזכויות בניה.

ה. הוספת שימושים למסחר ותעסוקה.

ו. קביעת הוראות בדבר רישום זיקת הנאה.

ז. הקטנת קווי בנין בתאי השטח 107, 108 ו-109.

ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ט. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	109 - 107
מבנים ומוסדות ציבור	105
שטח ציבורי פתוח	104 - 102
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402
מגורים מסחר ותעסוקה	106, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	102
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	106, 101
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	102
מבנה להריסה	דרך מאושרת	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	109 - 107
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	106, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	103, 102

**3.2 טבלת שטחים**

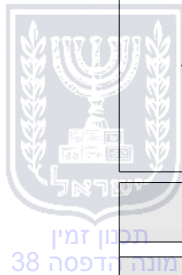
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,401	14.04
דרך מוצעת	1,039	10.41
מבני ציבור	464	4.65
מגורים מיוחד	5,399	54.11
שטח ציבורי פתוח	1,675	16.79
<b>סה"כ</b>	<b>9,978</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,428.59	24.34
דרך מוצעת	41.07	0.41
מבנים ומוסדות ציבור	464.57	4.66
מגורים ד'	2,671.23	26.77
מגורים מסחר ותעסוקה	2,687.42	26.93
שטח ציבורי פתוח	1,686.88	16.90
<b>סה"כ</b>	<b>9,979.76</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר, מרפאות ומשרדים שאינם מהווים מטרד למגורים, באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכד'.</p> <p>ד. מחסנים פרטיים לדיירים.</p> <p>ה. חניה תת-קרקעית.</p> <p>ו. מתקנים טכניים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>קומות המשרדים ימוקמו מעל קומת המסחר שתהיה במפלס רחוב צבי פרנק. הכניסה ללובי המגורים תהיה נפרדת מהכניסה לאזורי המסחר והמשרדים. תותר בניית מחסנים בקומות החניון ובחלל קומת הקרקע, גודל המחסנים עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. תותר העברת שטחים משטח עיקרי לשטח שרות. הבינוי בתאי שטח 106 ו- 101 ייעשה בשני מבנים נפרדים, אשר ביניהם יחבר גשר בן 3 קומות לכל היותר (קומות התעסוקה). הבינוי מעל גשר זה אסור. החנייה התפעולית למסחר תוסדר בתחום המגרש, מעל או בתת הקרקע.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכד'.</p> <p>ג. מחסנים פרטיים לדיירים.</p> <p>ד. חנייה תת קרקעית.</p> <p>ה. מתקנים טכניים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר קומת חדרים על הגג או קומה חלקית מעל קומת קרקע בגובה 4 מ'. על הגג יותר לבנות מתקנים טכניים בגובה של 2 קומות. תותר בניית מחסנים בקומות החניון ובקומת קרקע. גודל המחסנים עד 6 מ"ר ליחיד. במקרה של דירות גן לא יותרו גינות פרטיות לכיוון החזית הפונה לרחוב.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. שבילים למעבר רכב שרות וחירום וגישה לחניונים תת קרקעיים (כולל חניות רכב חירום).</p> <p>ג. פרגולות, מצללות וריהוט גן.</p> <p>ד. מתקנים טכניים (כגון: חדר טרפו, חדרים טכניים ומתקני אוורור לחניונים).</p> <p>ה. חניה תת-קרקעית.</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> תתאפשר חניה תת קרקעית בכפוף להוראות סעיף 6.1. גג מרתף החניה יהיה נמוך ב 1.5 מ' באזורים המיועדים לגינון. במקומות בהם מסומנים עצים לשימור בכפוף להנחיות פקיד היערות ואגרונום.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> א. דרכים, מדרכות, שבילים ומתקנים טכניים לאורור החניונים. ב. באישור מהנדס העיר תותר הקמת עד 3 קומות מרתף שימשו חניון באזור הצמוד לתאי שטח 101 ו-106.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תתאפשר חניה מתחת לדרכים בהתאם לנספח התנועה ובכפוף להוראות סעיף 6.1.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> א. דרכים, מדרכות, שבילים ומתקנים טכניים לאורור החניונים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> תתאפשר חניה מתחת לדרכים בהתאם לנספח התנועה ובכפוף להוראות סעיף 6.1.
<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> שימוש ציבורי לצרכי חינוך, תרבות, רווחה ודת, לפי צורכי השכונה ולפי החלטת הרשות המקומית.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> ניתן לבנות מבנים רב תכליתיים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"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 כללי	
											שרות						שרות
1020	5	0	3	0	3	(3) 29	60	85	17325.5	(2) 5525	3825	) 7975.5 (1)	1406	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1090		(4) 690	(1) 400	1406	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1725			(1) 1725	1406	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1020	5	0	0	0	3	(3) 29	66	85	17325.5	(2) 5525	3825	) 7975.5 (1)	1281	106	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1090		(4) 690	(1) 400	1281	106	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1725			(1) 1725	1281	106	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
336	(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 11	31	28	5532	1820	1092	2620	891	107		מגורים ד'	
336	(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 11	31	28	5532	1820	1092	2620	894	108		מגורים ד'	
336	(6)	(6)	(6)	(6)	3	(5) 11	32	28	5532	1820	1092	2620	886	109		מגורים ד'	
					3				3516	3516			1149	102		שטח ציבורי פתוח	
					3				1254	1254			443	103		שטח ציבורי פתוח	
						4			1113		371	742	465	105		מבנים ומוסדות ציבור	
					3				450	450			2428	401		דרך מאושרת	

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

א. תותר העברת שטחים בין תאי השטח 101 ו-106 בשטח שלא יעלה על 5%.

ב. 20% מסך יחידות הדיור בכלל המגרשים יהיו יחיד קטנות בשטח כולל (עיקרי+שרות) שלא יעלה על 80 מ"ר ובנוסף 12 מ"ר ממוצע למרפסת.

ג. גודל דירה ממוצעת, ללא הדירות הקטנות, יעמוד על 112 מ"ר שטח כולל (עיקרי+שרות) ובנוסף 12 מ"ר ממוצע למרפסת.

ד. בתאי השטח 101 ו-106 לפחות 2,400 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יוקצו עבור שטחים משותפים בלבד.

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

(1) תותר העברת שטחים משטח עיקרי לשטח שרות.

(2) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת עבור כלל השימושים בתא השטח.

(3) ק. קרקע כפולה מסחרית, 3 קומות משרדים, 23 קומות מגורים, קומת חדרים על הגג או קומה חלקית וגג טכני.

(4) שטח שרות מעל הכניסה הקובעת עבור שימושי המסחר והתעסוקה.

(5) ק. קרקע, 9 קומות מגורים, קומת חדרים על הגג/קומה חלקית וגג טכני.

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



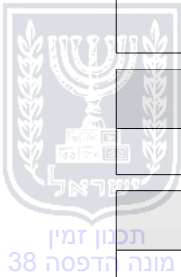
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>תקן חניה ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. כל החניות תהיינה תת-קרקעיות. תתאפשר חניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח ומתחת לדרכים קיימות, כמסומן בנספח התנועה. מתחת לשטח הציבורי הפתוח יוקצו מקומות חניה לטובת המסחר והתעסוקה אך לא ניתן יהיה להצמיד חניה לעסקים ספציפיים ולא תותר הקצאתם ליחידות הדיור המתוכננות במתחם. גג החניון יתחבר למפלס רח' צבי פרנק בתחום שצ"פ 103. החנייה התפעולית למסחר תוסדר בתחום המגרש, מעל או בתת הקרקע.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חשמל</b></p> <p>חדרי טרנספורמטור ישולבו בתחום המגרשים, במבנים או בחניונים, באישור כל הגורמים המוסמכים, ותוך אבטחת גישה חופשית לחברת החשמל. הקמת תחנת שנאים תהיה בהתאם להנחיית המשרד לאיכות הסביבה וחברת חשמל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. אשפה: מתקני אצירת אשפה יהיו בהתאם להנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת היתר בניה. ב. גינון במגרשי מגורים: 1. לפחות 30% משטח כלל המגרשים יותר מגונן על גג החניון ללא בניה מעל או סלילה כלשהי. לפחות 50% מהשטח הנ"ל יהיה על פני הקרקע. 2. רחבות כיבוי האש במגרשים תהינה מרוצפות באבנים משתלבות. 3. גג מרתף החניה יהיה נמוך ב 1.5 מ' באזורים המיועדים לגינון.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השהיית הנגר, כגון: חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', בהתאם לתמ"א 4/34 ב/4. משטחי ההשהיה יהיו מחופים ויינטעו בשיחים ובעצים. יש להותיר לפחות 15% מהשטח לחלחול במגרשים בתכנית. בשטחים ציבוריים פתוחים, ישמר שטח חלחול של כ-20% מסך שטחי השצ"פ בתכנית וישמש לנטיעת עצים, מדשאה וצמחי כיסוי נמוכים. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. דרכים וחניות/מגרשי חניה: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן חומרים נקבוביים וחדירים. בקשה להיתר תותאם לדרישות תמ"א 4/34 ב/4 לענין שימור וניצול מיטביים של מי נגר העילי בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>הריסת מבנים, פינוי הפסולת והובלתה לאתר הפסולת ע"י היזם. פסולת בניה ועפר ישונעו לאתר פסולת מוצקה המאושר ע"י עיריית ראש"צ. פינוי הפסולת יכלול אומדן כמויות לפינוי.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. למבנים במגרשים 101 ו-106 ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה בכל מגרש הינו הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם כל הדיירים במגרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101 יהיה הריסת גן הילדים בתאי שטח 102 ו-401.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בדיקת קרינה מקו המתח העובר על רחוב צבי פרנק ואישור המשרד להגנת הסביבה. ככל ויידרש מרחק מסוים מקו המתח שלא ניתן יהיה ליישם בפועל, תידרש הטמנת הקו והשנאים בתת הקרקע.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים בגבול המגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתיאום ובהסכמת הרשויות המוסמכות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. נדרש סימון מבנים בסימון לילה בהתאם להנחיות משרד הבטחון.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר (170 מ' מעפ"ש/229 מעפ"י) מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תרשם זיקת הנאה בתאי שטח 101 ו-106 למעבר להולכי רגל בקומת הקרקע, ברוחב שלא יפחת מ-8 מ' וגובה שלא יפחת מ-6 מ'. המבנים בשני תאי שטח אלו יהיו נפרדים, יתאפשר גשר בין שלוש קומות התעסוקה בלבד. רוחב הגשר לא יעלה על 4 מ' והבינוי מעליו אסור.</p> <p>על מנת לאפשר קישוריות בין השטחים הפתוחים, תרשם זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' בדופן הדרומית של תא שטח 106.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט/ נספח עצים בוגרים בסימונים של " עצים לשימור", " עצים להעתקה", או "עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי</p>	



## 6.12

## שמירה על עצים בוגרים

פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון היתרי הבנייה, לא תותר כריתתם או פגיעה בהם.

א. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות או מי מטעמו. יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום.

ב. תיחום וגידור העץ יהיו כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא ייזקו.

ג. משך כל התקופה, אחראי המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.

ד. כל עץ המוגדר לשימור יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בבית הגידול המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם.

3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך חילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינו התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי כביש הגישה לרח' הגדוד העברי	לא יינתן היתר בניה ליותר מ- 63 יחידות דיור עד לפינוי כביש הגישה בין רח' דגניה לרח' הגדוד העברי (חלק מתא שטח 401).
2	הסדרת רחוב הגדוד העברי	היתר בניה ל- 70 יחידות הדיור האחרונות במתחם מותנה בהסדרת רח' הגדוד העברי, כולל החניות הציבוריות ע"פ תכנית באישור משרד התחבורה.
3	הריסה ופינוי המבנים בשטח הציבורי הפתוח	תנאי למותן היתר בניה בתא שטח 101 ו/או 106 (האחרון מביניהם) יהיה הריסה ופינוי המבנים הנמצאים בשטח הציבורי הפתוח (תאי שטח 102 ו- 103).
4	בניה בתאי שטח 101 ו- 106	שטחי המגורים בתאי שטח 101 ו- 106 ייבנו בהינף אחד יחד עם שטחי המסחר והמשרדים באותו תא שטח.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית, לא הוחלל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות תכנית הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לענין זה "התחלת

ביצוע" (בכל מגרש ומגרש) משמעו הוצאת היתר לבנין במגרש, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש, ובמגרש הציבורי הצמוד לו ותחילת חפירת המרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38