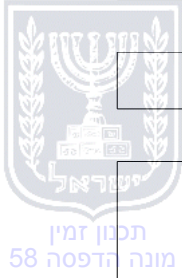


הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0564765

מרכז משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור ודיור מוגן



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי נס ציונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 בדרום מרכז העיר נס ציונה. התכנית מציעה הקמת מתחם המאופיין בעירוב שימושים תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור ודיור מוגן, בהתאם למגמת התכנון שנקבעה בתכנית המתאר, וזאת בדרך של שינוי יעוד מתעשייה לייעוד עירוני מעורב ומבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז משולב תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור ודיור מוגן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 407-0564765

1.2 שטח התכנית 45.367 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נס ציונה
קואורדינאטה X	180859
קואורדינאטה Y	647465

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בדרום של עיר נס ציונה ומצפון לכפר אהרון, בצומת הכבישים ויצמן עם הנפת הדגל ותרמ"ג.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובת

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
3849	מוסדר	חלק		4-5, 7
3850	מוסדר	חלק		222
3852	מוסדר	חלק		61, 64

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4	נס/108

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /1. הוראות תכנית נס' /1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס' /1 /1
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /2. הוראות תכנית נס' /1 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס' /1 /2
20/10/2003	128	5231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס' /1 /2 /1. ב. הוראות תכנית נס' /1 /2 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס' /1 /2 /1 ב
28/03/1994	2859	4205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס' /108 ממשיכות לחול.	החלפה	נס' /108
31/03/2011	3449	6219	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח' /173 ממשיכות לחול.	שינוי	מח' /173



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח אקוסטי_16/01/21	19: 34 11/02/2021	טייטלר דנה	16/01/2021	5		מנחה	אקוסטיקה
לא	מצב מאושר_05/12/2021	11: 34 26/12/2021	יוסי סיון	05/12/2021		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי_ (04/01/22) - יהיה מחייב לענין מיקום השימושים וקווי הבנין.	10: 22 09/01/2022	יוסי סיון	04/01/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה_15/12/21	14: 36 19/12/2021	אבירם אגאי	15/12/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	בה"ת - 26/12/2019	11: 24 02/02/2021	אייל אשבל	26/12/2019	35		מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח_13/12/21	14: 37 19/12/2021	קסם - קבוצת סוף מערב אדריכלים	13/12/2021	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	סקר עצים_תכנית_05/12/21	12: 11 26/12/2021	יוסי סיון	05/12/2021	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	19: 50 20/06/2019	גדעון הרטמן	20/06/2019	18		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות - ביוב מילולי_23/09/20	14: 23 08/10/2020	מלין מהנדסים	23/09/2020	5		מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות - מיים מילולי_23/09/20	14: 24 08/10/2020	מלין מהנדסים	23/09/2020	5		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - מילולי_23/02/21	17: 28 24/02/2021	מלין מהנדסים	23/02/2021	14		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - חתכים_20/12/21	10: 26 09/01/2022	מלין מהנדסים	20/12/2021	1		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - תכנית_20/12/21	11: 58 10/01/2022	מלין מהנדסים	20/12/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות - מים וביוב תכנית_19/12/21	11: 59 10/01/2022	מלין מהנדסים	19/12/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	חו"ד הידרולוגית - 16/12/2021	14: 35 19/12/2021	דוד זייטון	16/12/2021	18		מנחה	חוות דעת סביבתית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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			ח.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה	רמת גן	(1)	11	03-7527080	03-7527079	ariel@avidar-shir.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עו"ד אריאל שוב - ז'בוטינסקי 9, בני-ברק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ח.א.מ. גוש 3849 חלקה 4 בנס ציונה	רמת גן	(1)	11	03-7527080	03-7527079	ariel@avidar-shir.co.il

(1) כתובת: עו"ד אריאל שוב - ז'בוטינסקי 9, בני-ברק.

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
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		Info@m-y-s.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il

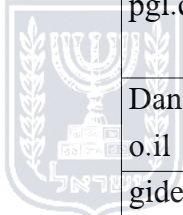


תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל אשבל		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	eyal.ashbel@ pgl.co.il
	יועץ אקוסטי	טייטלר דנה			אור יהודה	הפלדה	3	03-6346771		Dana@livni.c o.il
	אגרונים	גדעון הרטמן		השקיה אקולוגית בע"מ	רמת גן	הרא"ה	187			gideon.hartm an@gmail.co m
הידרולוג	יועץ תשתיות	דוד זייטון	017651647	חברה : א.ד. טכנולוגיה	ירושלים	הרב קוסובסקי	9			ed.technologi e@gmail.co m
	יועץ תשתיות	מלין מהנדסים	08684	מלין מהנדסים	תל אביב- יפו	השרון	14	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
	יועץ נופי	קסם - קבוצת סוף מערב אדריכלים	19838	קסם - קבוצת סוף מערב אדריכלים	פתח תקוה	גייע כפיים	21	03-9214510	03-9214513	
	מודד		497	דיאמנט - לבירמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yaho o.com



מכון זמין
מונה הדפסה 58



מכון זמין
מונה הדפסה 58

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
רסטר "הנחיות מיוחדות ב"	שטח בדרום התכנית הצמוד לתא שטח 501, מיועד לשימושים ציבוריים.
רסטר "הנחיות מיוחדות" + מספר "1"	שטח בדרום מזרח התכנית מיועד לשימוש מגורים.
רסטר "הנחיות מיוחדות" + מספר "2"	שטח בצפון מערב התכנית מיועד לשימוש דיור מוגן.

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**

הקמת מתחם משולב לתעסוקה, מגורים, מבני ציבור, מסחר ודיור מוגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתעשייה, דרך מאושרת ושצ"פ לעירוני מעורב, דרך מאושרת, דרך מוצעת ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים והוראות בנייה ליעודים שבתכנית.
3. קביעת זכויות בנייה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת זיקת הנאה לציבור.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	101
מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	403 - 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	101
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	101
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	403
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	101
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	501
הנחיות מיוחדות ב	עירוני מעורב	101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	403
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	501
זיקת הנאה	עירוני מעורב	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	403
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	101
חורשה לשימור	דרך מוצעת	403
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
חורשה לשימור	עירוני מעורב	101
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	דרך מוצעת	403, 402
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501
להריסה	עירוני מעורב	101

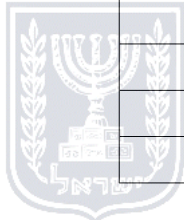
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,920	4.23
שצ"פ	63	0.14
תעשייה	43,384	95.63
סה"כ	45,367	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.87	4,031.51	דרך מאושרת
6.94	3,152.16	דרך מוצעת
4.05	1,841.41	מבנים ומוסדות ציבור
80.14	36,408.64	עירוני מעורב
100	45,433.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, דת ותרבות, רווחה, מתקנים ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים, משרדי רשות המקומית ללא שטחים מסחריים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בתא שטח 501 ניתן יהיה לבנות בקו בנין "0" בקיר משותף עם השטחים לצרכי ציבור בתא שטח 101 המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות ב". תתאפשר פתיחת פתחים בין המגרשים לרבות בקו בנין "0" לכיוון צפון. במידה ולא יבנה בקו בנין "0" יש לבנות בקו בנין שלא יפחת מ-3 מ' בין המבנים שבתא שטח 101 ותא שטח 501.</p> <p>2. קו בניין בין תא שטח 501 למבנה הדיור המוגן (הממוקם בתחום עם סימון של רסטר "הנחיות מיוחדות" ומספר "2" בתא שטח 101) לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>3. החניה של תא שטח 501 תינתן בתחום תא שטח 101 ניתן יהיה לבנות מרתפי חנייה ורמפה משותפים עם תא שטח 101 כולל כניסה משותפת.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של מספר שימושים במגרש מתוך השימושים המותרים בתכנית</p> <p>5. הבינוי בתא שטח 501 יתוכנן כך ששימושים רגישים לא יופנו ככל הניתן לכיוון רמפת החניה ולרחוב תרמ"ג, למניעת מטרדי רעש.</p> <p>6. במבנה בתא שטח 501 ידרש מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. בגבול הדרומי של התכנית תבנה גדר בגובה של 1.8 מ'.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. תמרורים ורמזורים.</p> <p>3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</p> <p>4. מפרצי חנייה וחניות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>6. פיתוח סביבתי הכולל טיפול נופי, ריהוט רחוב, מצללות ותאורה.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרכים וקווי תשתיות, שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. תמרורים ורמזורים.</p> <p>3. תחנות להעלאת והורדת נוסעים.</p> <p>4. מפרצי חנייה וחניות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>6. פיתוח סביבתי הכולל טיפול נופי, ריהוט רחוב, מצללות ותאורה.</p>
4.3.2	הוראות

4.4	עירוני מעורב
4.4.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012 .</p> <p>2. מגורים.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה - חנויות, מסעדות, בתי קפה, משרדים, תעסוקה, אולמות כנסים, אולמות תצוגה, קולנוע, מרפאות, מעבדות ותעשיית היי-טק, תעשייה עתירת ידע, משרדי ממשלה, מועדון ספורט, מחסנים לשימושים העיקריים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים, בתחום המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות ב" מעל קומת הקרקע המסחרית: יותרו שימושים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.</p> <p>5. לא יותרו גני אירועים, אולמות שמחות ושימושים העלולים להוות מטרדי רעש וריחות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. חזיתות מסחריות: יושם דגש עיצובי על נושא החזיתות לטובת שפה עיצובית משותפת.</p> <p>2. גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג.</p> <p>3. תינתן עדיפות לתכנון הגג ולגיננו כ-"גג ירוק".</p> <p>4. ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה, יקבלו הסתרה נאותה ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי ואקוסטי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר. לא יותרו מערכות טכניות גלויות.</p> <p>5. חדרי יציאה לגג ומתקנים אחרים שבולטים ממעקה הגג יוצבו במרחק מינימלי של לפחות 3 מ' מחזיתות המבנה.</p> <p>6. כל הגגות יהיו אופקיים.</p>
ב	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. פתרון המיגון למגורים יאושר על ידי פיקוד העורף.</p> <p>2. במבנה המיועד לדיור המוגן המסומן בתא שטח 101 ברסטר "הנחיות מיוחדות" ומספר "2", יידרש מיגון אקוסטי בהתאם להוראות של משרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. עיצוב המבנים יאושר על ידי מהנדס העיר במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. לפחות 50% מהחזיתות הפונות לרחוב הנפת הדגל בקומות הקרקע יהיו חזיתות מסחריות פעילות ותתאפשר אליהן נגישות גם מרחוב הנפת הדגל.</p> <p>5. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ויותר גם בקומה ראשונה במבנים המיועדים לשימוש של מסחר ותעסוקה בלבד, גובה קומות המסחר יהיה עד 6.5 מ' תותר הקמת גלריה כמפלס ביניים, שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר ושטחה ייכלל בסך השטח המותר לבנייה.</p> <p>6. מצללות וסוככים:</p> <p>א. יותר קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי יעשה בבנייה קלה בלבד, ויהיה מחייב לכל הרחוב המסחרי.</p> <p>7. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>8. הגישה והרמפה למרתף החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>9. הבנייה מעל קומות הקרקע המסחריות תתאפשר בנסיגה.</p> <p>10. הבנייה של מבנה המגורים הגובל בכפר אהרון תהיה בנסיגה של 10 מ'.</p> <p>11. בגבול הדרומי של התכנית תבנה גדר בגובה של 1.8 מ'.</p>

4.4	עירוני מעורב
	<p>12. בחלק הדרומי של המגרש, לכל אורכו תותר חזית מסחרית צפונית. לא יותרו פתחים בקומת המסחר לחזית הדרומית הפונה לכיוון כפר אהרון.</p> <p>13. בחלק הדרומי של המגרש, קומת הגג של המבנה הממוקם בין מבנה המגורים המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות" ובמספר "1" למבנה המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות ב" תשמש כשטח פתוח לציבור.</p> <p>14. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים באישור איגוד ערים לאיכות סביבה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הפתוח בין המבנים המסומן כזיקת הנאה בתשריט יבנה ללא גדרות ומחסומים וברצף פיתוח עם המדרכות ויהווה חלק מהמרקם העירוני.</p> <p>2. תשמר זכות מעבר להולכי רגל דרך המתחם בכיוונים דרום - צפון ומזרח- מערב כמסומן בתשריט. ובכל הרחובות והמעברים הפנימיים וחיבורם לרחובות ההיקפיים וכן במעברים להולכי רגל שיחברו את המתחם לרחוב עדן ורחוב תרמ"ג, תינתן ותירשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר לציבור להולכי רגל.</p> <p>3. חצרות המשק, אצירת אשפה ופינויה והתפעול של המגרש יהיו בתת הקרקע.</p> <p>4. גינון:</p> <p>א. באזור המיועד לגינון ללא עצים: מילוי אדמה מעל גג חניון בעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>ב. גובה אדמת מילוי לצורך נטיעת עצים יהיה 1.5 מ.</p> <p>5. מיקום הדרגנוע/דרגנועים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>6. בתכנית ישמר העיקרון של מעברים חופשיים בין הבניינים מעבר לזיקת הנאה, לרבות השטח שבין הבניינים לא יגודר.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. יותר קו בנין 0 למרתפי החניה, ובתנאי שניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש, לרבות תשתיות ציבוריות בכפוף להבטחת פתרונות חלחול מי נגר בהתאם לאמצעים שידרשו בנספח ניהול נגר באישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. רוחב המעברים והרחובות הפנימיים בתכנית לא יפחת מ- 10 מ' בכל המפלסים.</p> <p>2. תתאפשר הצרת זיקת הנאה לטובת ירידות לחניון, אלמנטים של פיתוח, דוכנים זמניים וסגירת חורף עונתית ובלבד שישמר רוחב פנוי של 6 מ' לפחות.</p> <p>3. מיקום זיקת הנאה הצמודה לרחוב תרמ"ג תישאר ללא שינוי.</p> <p>4. תינתן גמישות במיקום זיקות ההנאה בסטייה של עד 10 מ' לכל צד ממיקומם המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הוראות לדיור מוגן:</p> <p>1. הקמת המבנה, אכלוסו, ניהולו, תפעולו ותחזוקתו יהיו על פי חוק הדיור המוגן התשע"ב-2012, ותקנותיו.</p>



עירוני מעורב	4.4
<p>2. שטחים משותפים ושירותים לדיירים יהיו בהתאם לפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון לדיור מוגן.</p> <p>3. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ה-2011 לפיה המבנה מיועד לדיור מוגן.</p> <p>4. מבנה הדיור המוגן יכלול מחלקה סיעודית כהגדרתה בחוק הדיור המוגן התשע"ב-2012 בתאום עם אגף תכנון במשרד הבריאות.</p> <p>5. כל שימוש אחר במבנה ו/ או איחוד דירות שאינו תואם את הוראות התכנית יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. במבנה לדיור מוגן יידרש מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
					59			43000			10000	33000		101	תעסוקה	עירוני מעורב	
					56	200		15000			5000	) 10000 (3		101	מגורים	עירוני מעורב
								33000			8000	25000		101	מסחר	עירוני מעורב	
					33			7200			2160	5040		101	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
					64	300		30000			8000	) 22000 (6		101	דיר מיוחד	עירוני מעורב
(9)	(9)	(9)	(9)	4			65		) 123800 (8		33160	95040	36355	101	<סך הכל>	עירוני מעורב
(9)	(9)	(9)	(9)	4	(10) 6	33	60	11060	6260		1440	3360	1839	501		מבנים ומוסדות ציבור	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
עירוני מעורב	תעסוקה	101	2200 (2)
עירוני מעורב	מגורים	101	2400 (2)
עירוני מעורב	מסחר	101	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	101	
עירוני מעורב	דיור מיוחד	101	3200 (2)
עירוני מעורב	<סך הכל>	101	
מבנים ומוסדות ציבור		501	

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 - יותר לנייד עד 10% בין השימושים למסחר ותעסוקה בלבד. לא יותר ניוד בשטחי מגורים ודיור מוגן.
 ב - יותר ניוד עד 10% של שטח שרות ועיקרי מעל הקרקע לתת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ק"ק מסחרית + 9 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ניתן יהיה לבנות קומה מסחרית נוספת מבלי לשנות את סך כל הקומות..
- לא ניתן להמיר שטח מרפסות לשימוש אחר..
- גודלן של יח"ד לא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי ובמידה ויבנו ממ"קים השטח של יח"ד לא יעלה על 58 מ"ר. במקרה של בנית ממקי"ים יגדל השטח העיקרי למגורים ב-1600 מ"ר ובמקרה זה בלבד..
- א. בניין מגורים צפוני: ק"ק מסחרית + 11 ק' מגורים + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי. ב. בניין מגורים דרומי: ק"ק מסחרית + 9 ק' מגורים + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי..
- ק"ק מסחרית + 5 ק' לצורכי ציבור + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- מתוכנן 19500 מ"ר מיועדים ליח"ד יתר השטח העיקרי מיועד לשימושים שישרתו את הדיירים בדיור המוגן. גודל יח"ד בדיור מוגן לא יעלה על 65 מ"ר שטח עיקרי..
- ק"ק מסחרית + 14 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי..
- שטח שרות תת קרקעי עבור כל השימושים במגרש.
- בהתאם למסומן בתשריט.
- ק"ק + 4 ק' + ק' טכנית בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. במגרש מספר 101, החלק הדרומי של המגרש המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות ב", מעל קומת הקרקע המסחרית, מיועד כשטח למבנה ציבור לרבות קומת הגג. הוראות סעיף 6.1 (2) לעניין הפקעה יחולו על השטח הציבורי.</p> <p>2. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. כחלק מתכנית עיצוב אדריכלי יוגש סקר עצים מפורט שיאשר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים: על כל עץ בוגר שייכרת יינתן פיצוי נופי של 2 עצים בוגרים לפחות עבור עץ בוגר אחד ככל האפשר בתחום המגרש והשאר מחוץ לתחום המגרש בהתאם לתכנית העיצוב.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי ועדה מקומית.</p> <p>1. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי יוצגו עיצוב ארכיטקטוני של המבנים, תכנון מפורט של הפיתוח אשר יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, ניהול מי נגר, מצללות, מיקום מערכות השקיה, חומרי גמר, גדרות, קירות פיתוח, תנועה וחניה וכדומה וכל פרט אחר שידרש על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. התכנית תכלול בינוי בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת ועדת מקומית) ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנים, מרווחים, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתיכים עקרוניים.</p> <p>ב. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב ומעברים להולכי רגל ונגישות לנכים.</p> <p>ג. פרוגרמה לשטחי שירות לפי שימושים.</p> <p>ד. חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.</p> <p>3. תכנית תכלול פיתוח בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (לפי החלטת ועדת מקומית) ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים החדשים והקיימים ותכיל את הנושאים הבאים:</p> <p>א. מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.</p> <p>ב. תכנון השטחים הציבוריים ואזורי החצרות הפרטיות ולרבות כמות וסוג עצים בוגרים.</p> <p>ג. פתרונות פינוי אשפה וגזם, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. צוברי גז ומבני תשתית.</p> <p>ה. תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</p> <p>ו. פרטי ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, גדרות ושערים, פילרים כולל פרטים לביצוע רחבות כניסה וכדומה.</p> <p>ז. תכנית שתילה ונוף.</p> <p>ח. רשימת חומרי גמר, כולל סוגים וגוונים.</p> <p>ט. התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים ולכניסות המבנים.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

- י. קביעת ביצוע התשתיות הנדרשות.
 יא. תכסית עילית ותת קרקעית.
 יב. תכניות תשתיות תת"ק ותשתיות עיליות.
 ב. תנאי להיתר בניה ראשון בנית גדר בגבול הדרומי של התכנית בגובה 1.8 מ.

ג. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה למבנה הדיור המוגן:

1. רישום בלשכת רישום המקרקעין הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות במקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ה 2011 לפיה המבנה מיועד לדיור מוגן, והערה זו תירשם אף בכל יחידת בניה.
 משנה בבית המשותף המיועד לדיור מוגן, ככל וירשם כבית משותף.
 2. קבלת אישור האגף התכנון במשרד הבריאות.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה:

1. אישור פקיד היערות
 2. הטמעת אמצעי ניהול נגר שנדרשו בנספח ניהול נגר באישור מהנדס העיר.
 3. בניה ירוקה: עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
 4. הצללות: אישור הפיתוח על ידי אגף שפ"ע ועמידה בדרישות תכנית העיצוב האדריכלי לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות הצללה.

5. תפקוד אנרגטי של המבנים: אישור מכון התקנים על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B.

ה. תנאים למתן היתר בניה יהיה:

1. הגשת חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש כבישים.
 2. הגשת נספח מפורט לאישור ובו באמצעים האקוסטיים הנדרשים לעמידה בקריטריון האקוסטי 40dB(A).
 3. כל האזורים התפעוליים יתוכננו בתת הקרקע ובכל מקרה תהיה חובה לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992
 4. כל העבודות הביצוע יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט-1979 וכן בהמלצות המשרד להגנת הסביבה למפלסי הקול המקסימליים המותרים במבנים רגישים לרעש.

5. במבנים שבתאי שטח 501 ו-101 (באזור המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות" ומספר "2") ידרש מיגון דירתי כך שלא תהיה חריגה מ-64 dBA במבני מגורים / דיור מוגן, 59 dBA במבני ציבור. (מיגון מסוג 1 או 2 בהתאם לשעור החריגה)

עבור חזיתות צפון מזרחיות הנושקות לפינת הרחובות ויצמן (412) דרך הנפת הדגל, ככל שישתנה היעוד לשימושים רגישים יקבע כתנאי למתן היתר בניה יערך דוח אקוסטי לאישור איגוד ערים לאיכות סביבה.

6. הגשת בקשה להקמת עגורנים ו/או מנופים בתכנית. לאישור רת"א ומשרד הבטחון.
 7. אישור משרד הבריאות לשימושים המסחריים ולמבנים ומוסדות הציבור בתכנית.
 8. אישור רשות התימור מוסמכת.

9. רישום הערה לפי תקנות המקרקעין (נוהל ורישום) תשע"ב-2011 לטובת זיקות ההנאה בספרי המקרקעין.

10. תנאי להיתר בניה מעל 32,000 מ"ר עיקרי יהיה תחילת ביצוע סלילת דרך הנפת הדגל מרחוב התרמ"ג ועד שדרות העמק. לענין זה "תחילת ביצוע" בחירת הקבלן המבצע.

11. ככל שיידרש תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות



תכנון זמין
מונה תדפיס 58



תכנון זמין
מונה תדפיס 58



תכנון זמין
מונה תדפיס 58

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה יהיו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה אזרחית. 3. סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). 4. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה.
6.5	חניה חניה ומרתפים: 1. יתאפשר הקמת חניון משותף בתחום התכנית 2. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. 3. פתרונות חנייה על פי תקן שנדרשים למבנה הציבור בתא שטח 501 יינתנו במרתף החניה שייבנה מתחת לתא שטח 101 . 4 יש להבטיח הפרדה בין מקומות החנייה לדיור מוגן ולמגורים לבין מקומות החנייה לשאר השימושים במגרש. 5. כל החנייה תהינה תת קרקעית. 6. תקרות החניונים שמחוץ לגבולות המבנה לא יבלטו מעל לגובה המדרכה הסמוכה ברחוב. 7. כלל החניות בתחום התכנית, למעט חניות למגורים ודיור מוגן, יוגדרו ציבוריות ולא יוצמדו לשימושים השונים. 8. ניתן יהיה להקים מתקנים טכניים והנדסיים בכל תחום שטח המרתף. 9. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה אל שטחי ציבור. 10. אוורור החניונים יתבצע דרך הרמפות והפירים. לא תותר פליטת אויר בסביבת הולכי רגל אלא שאיבת אויר בלבד. 11. מרתפי החניה האוורור ופתרונות האוורור יאושרו על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה. פתחי הוצאת האויר לא יופנו כלפי שימושים רגישים : דיור מוגן, מגורים, מוסדות ציבור. וככל הניתן לא יופנו למעברים להולכי רגל ולזיקות ההנאה.
6.6	זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט ונספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של ציבור בשטח זה. תנאים לרישום זיקת ההנאה יקבעו בתנאים בהיתר. שטח זה יפותח, בהתאם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
6.7	ניהול מי נגר נספח ניהול נגר הכולל פרוט אמצעי ניהול הנגר שיוטמעו במסמכי התכנית ובהיתר הבניה : א. הקמת כ-10 קידוחי החדרה לפי התכנון המפורט עם יכולת קליטה של כ-990 מ"ק ליממה. ב. הקמת מאגרי השהיה ואיגום (דריינבוקס) בנפח כולל של כ-1600 מ"ק או לחלופין הקמת

	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>דריינבוקס בנפח כולל של כ-1200 מ"ק ובנוסף איגום על גגות בנפח של כ-600 מ"ק. ג. סילוק מי הגשם מהשהייה על ידי המערכת ניקוז. ד. כל הפתרונות לניהול מי נגר יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 סטיה ניכרת</p> <p>1. בדיוור מוגן יחול איסור על איחוד דירות. בתשריט מעוגנת רשת מעברים פתוחים לציבור למעבר הולכי רגל עם זיקת הנאה. הרשת כוללת 3 מעברים מרחוב עדן ו-2 מעברים מרחוב תרמ"ג ואין לסטות ממנה.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו כגון שנאים, ארונות חשמל ותקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בגומחות עם קיר התואם לבניין. חיבור ביוב למערכת העירונית ולפתרון קצה.</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.</p>	<p>6.11</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	היתר בניה ראשון יכלול את : 1. החניה הנדרשת לשימושים הציבוריים. 2. הכנות קונסטרוקטיביות הנדרשות עבור מלוא היקף הבניה מעל המסחר ו-60% מהשטחים העיקריים לתעסוקה. 3. בניית גדר בגבול הדרומי של התכנית בגובה 1.8 מ.
2	שלביות תחבורתית	הפתרון התנועתי של צומת הנפת הדגל ויצמן יהיה שלב זמני עד לפתרון סופי שיאושר על ידי משרד התחבורה.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התוכנית הינו 15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58