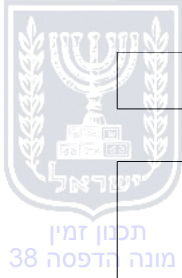


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 405-0832915

התחדשות עירונית מתחם סוקולוב



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי כפר סבא  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2020

לאשר את התוכנית

14/06/2022

תאריך מ"מ 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**

תכנית התחדשות עירונית במתחם סוקולוב בדרום מערב העיר כפר סבא נמצאת בקרבה למרכז העיר ובשטח של כ-7 דונם. גבולות התכנית הם ממזרח רחוב סוקולוב, מדרום רחוב הגולן, ממזרח רחוב החרמון ומצפון גבול חלקה 601.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

התכנית מהווה את אחד המתחמים אשר אותרו לפינוי בינוי במסגרת פיתוח והתחדשות עירונית של העיר הוותיקה. הוועדה המקומית שמה כיעד פיתוח והתחדשות עירונית של העיר הוותיקה ומע"ר רחוב וויצמן על שלוחותיו, חיזוק השלד העירוני ומערך הקישוריות הולכי רגל ורוכבי אופניים בעיר. התכנון במתחם זה תואם לאסטרטגיית התכנון הכוללת להתחדשות רחוב סוקולוב כרחוב מרכזי בשלד העירוני, מזין הולכי רגל ורוכבי אופניים בין תחנת הרכבת ומרכז העיר, כמו גם לתנועת הרכבים היוצאת ונכנסת למרכז העיר.

במתחם קיימים 4 מבנים בייעוד קרקע למגורים ג' אשר מאכלסים כ-44 יח"ד מכוח התכנית כס/1/22 על שינוייה, כמו כן קיימות חלקות בייעוד שטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ודרכים

התכנית מציעה הריסה של 4 המבנים הקיימים בני 44 יח"ד סה"כ והקמה של מבני מגורים חדשים בהיקף של 134 יח"ד מהן 20% יחידות דיור קטנות. טיפוסי המגורים המוצעים מכילים מדרג גבהים מגוון לשמירה על איכות אור ואוויר למתחמי המגורים. לצד שימושי המגורים, התכנית מכילה יעוד מגורים משולב תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שימושי מסחר ושטחים פתוחים תוך חיבור לרשת השבילים הירוקה העירונית, מבני ציבור ושימושים מסחריים בקומת הקרקע ומבנה מגורים משולב בתעסוקה ושימושי מסחר בקומת הקרקע. כמו כן התכנית מרחיבה את זכות הדרך הקיימת ברחוב סוקולוב על מנת לאפשר הסדרה של שביל האופניים המתוכנן ברחוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התחדשות עירונית מתחם סוקולוב

405-0832915

מספר התכנית

7.213 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	כפר סבא
קואורדינאטה X	190933
קואורדינאטה Y	675842

**1.5.2 תיאור מקום**

בדרום מערב העיר כפר סבא בסמיכות למרכז העיר בחלקו הצפוני של רחוב סוקולוב

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

כפר סבא - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רח' סוקולוב 4-10

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6426	מוסדר	חלק	357, 599-601	725-726, 728

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
כס/ 1 /1	שינוי	התכנית משנה את הוראות התכנית בתחום הקו הכחול שלה בלבד	2373			10/10/1977
כס/ 1 /1 /א	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות כס/1/1/א בתחום הקו הכחול שלה בלבד	1668			29/10/1970
כס/ 1 /1 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/ג בתחום הקו הכחול שלה בלבד	2199			26/02/1976
כס/ 1 /1 /גג	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכניות הגגות בתחום הקו הכחול שלה	3347			17/06/1986
כס/ 1 /1 /גג/א	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכניות הגגות בתחומה	4127	3548		08/07/1993
כס/ 1 /1 /גז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 /גז. הוראות תכנית כס/ 1 /1 /גז תחולנה על תכנית זו.	4471	1071		26/12/1996
כס/ 1 /1 /ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/1/1/ה בתחום הקו הכחול שלה בלבד	3282			19/12/1985
כס/ 1 /1 /מ	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות תכניות המרתפים בתחום הקו הכחול שלה בלבד	3755	2362		29/03/1990
כס/ 1 /1 /סגח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 /סגח. הוראות תכנית כס/ 1 /1 /סגח תחולנה על תכנית זו.	6431	4680		14/06/2012
כס/ 1 /1 /פיס	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית כס/ 1 /1 /פיס. הוראות תכנית כס/ 1 /1 /פיס תחולנה על תכנית זו.	5495	1901		16/02/2006
כס/ 16 /2	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/ 16 / בתחום הקו הכחול שלה בלבד	2797	1410		23/05/1982
כס/ מק/ 1 /1	החלפה	התכנית מחליפה את	4451			24/10/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ג		הוראות תכניות הגגות בתחומה				
כס/ מק/ 1/ 1/ דג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית כס/ מק/ 1/ 1/ דג בתחום הקו הכחול שלה בלבד	4477			12/01/1997
כס/ מק/ 1/ 1/ מ/ ב	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית בתחום הקו הכחול שלה בלבד	4475			09/01/1997



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			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות	16: 40 03/05/2022	אליהו אברהם דרמן	24/04/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 20 03/05/2022	אליהו אברהם דרמן	03/05/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא		19: 14 07/06/2020	אליהו אברהם דרמן	07/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		16: 35 03/05/2022	שי מורן	02/05/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 18 31/03/2022	שמעון צוק	07/03/2022	1	1: 200	מנחה	ניקוז
לא		11: 19 31/03/2022	שמעון צוק	07/03/2022	21		מנחה	ניקוז
לא	נספח תשתיות רטובות- מים וביוב	11: 19 31/03/2022	דוד ילוז	13/03/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות רטובות- מים וביוב	11: 20 31/03/2022	דוד ילוז	13/03/2022	28		מנחה	תשתיות
לא		17: 29 19/08/2020	אדיר אלוס	07/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 28 19/08/2020	אדיר אלוס	07/06/2020	19		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 44 11/07/2021	יעקב צפריר	07/07/2021	43		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		13: 27 08/06/2020	הריברטו וינטר	03/06/2020	41		רקע	נספח חברתי
לא		11: 17 31/03/2022	עופר מנחם	08/03/2021	12		מנחה	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבנייה		עיריית כפר סבא	כפר סבא	ויצמן	135	09-7649317		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן	107329	דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve-arc.com
	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן	107329	דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve- arc.com
חברה וקהילה	מתכנן	הריברטו וינטר		דיאלוג ייעוץ ארגוני מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	073-2509536		
	מודד	אורי חן ציון	541	אורי חן ציון - מודד מוסמך	הוד השרון	דרך רמתים	38	09-7460893		
מים וביוב	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י. הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-7702041		hmdy@hmdy .co.il
	יועץ תחבורה	שי מורן		מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול		077-4020510		
פרוגרמה	מתכנן	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		
הידרולוגיה	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(1)		03-5739754		office@hydr ology.co.il
	שמאי	יעקב צפריר	814	צפריר שמאות מקרקעין וייעוץ כלכלי בע"מ	טירת יהודה	(2)		03-9793508		

(1) כתובת: ת.ד. 64.

(2) כתובת: גינת אזוב 1.

**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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 75 מ"ר כולל ממ"ד

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**

קביעת מתחם התחדשות עירונית הכולל הריסת מבנים קיימים והקמה של מבני מגורים, מבנה מגורים מעורב תעסוקה ומבנה ציבור משולבי מסחר

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת יעודי קרקע ומגרשים כמפורט- מייעוד מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים מאושרות לשטח בייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ומגורים, שטח ציבורי פתוח ודרכים מוצעות.

2. קביעת הוראות ותנאים להריסה ופינוי מבני מגורים קיימים

3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.

4. קביעת שטחי הבניה המותרים

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

6. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבנייה.

7. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.

8. קביעת הוראות בדבר שטחים ציבוריים פתוחים.

9. קביעת זכות מעבר.

10. קביעת הוראות איחוד וחלוקה בעתיד.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מוצעת	701
מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	701
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	701
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ד'	101
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601
חזית מסחרית	דרך מוצעת	701
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	201
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.62	261	דרך
53.64	3,869	מגורים ג'
27.77	2,003	שב"צ
14.97	1,080	שצ"פ
<b>100</b>	<b>7,213</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.02	362.26	דרך מוצעת
49.32	3,557.28	מגורים ד'
14.70	1,060.34	מגורים מסחר ותעסוקה
2.79	201.24	שטח ציבורי פתוח
28.17	2,031.92	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>7,213.04</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מסחר או משרדים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד יהיה 98 מ"ר.</p> <p>2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. ניתן לשלב שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, מחסנים פרטים ומשותפים וחדרים טכנים.</p> <p>4. שטחי מסחר ומשרדים יותרו במקומות המסומנים בחזית מסחרית בלבד בהיקף שלא יפחת מ-70% מהחזית המסומנת.</p> <p>5. לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם, כגון: שימושי מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב.</p> <p>6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים ככל הניתן.</p> <p>7. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים.</p> <p>8. חריגה מקווי הבניין המסומנים בתשריט בקומת הקרקע יהוו סטייה ניכרת.</p> <p>9. מספר קומות מירבי כולל קומת קרקע לא יעלה על 10 ק' (לא כולל מתקנים טכניים).</p> <p>10. לא תותר הקמת חסמים, גדרות וקירות בכל האזור המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלית.</p> <p>11. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. בתחומים המסומנים לפיתוח יחוייב מילוי גנני בגובה שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל קומת המרתף לצורך גינון ונטיעות.</p> <p>12. בתחום המסומן זיקת הנאה למעבר רגלי מותרים השימושים הבאים, נטיעות, גינון, תאורה, שבילים, וריהוט רחוב.</p> <p>13. ניתן לשלב בתת הקרקע חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ומאגרי איגום מים.</p> <p>14. יותרו סגירות עונתית לכיוון הכיכר העירונית בתא שטח 401 בלבד.</p> <p>15. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. פיתוח נופי 2. שביל 3. מעבר תשתיות תת קרקעי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. השטח הציבורי הפתוח יאפשר מעבר חופשי לציבור בכל שעות היום</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בכל תא השטח</p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל 2. שביל וחניות אופניים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. תעסוקה, משרדים. 3. מסחר. 4. חניות ציבוריות בתת הקרקע.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. שטח דירה ממוצע כולל ממ"ד יהיה כ-98 מ"ר. 2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 3. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. ניתן לשלב שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, מחסנים פרטים ומשותפים וחדרים טכנים או משרדים נותני שרות בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 4. לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם, כגון: שימושי מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב. 5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים. 6. שטחי מסחר יותרו במקומות המסומנים בחזית מסחרית בלבד בהיקף שלא יפחת מ 70% מהחזית המסומנת. 7. קווי בניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים, תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין בתחום המגרש מעל קומת הקרקע. 8. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 9. ניתן לשלב בתת הקרקע חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ומאגרי איגום מים. 10. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית. 11. יותרו סגירות עונתית לכיוון הכיכר העירונית בתא שטח 401 בלבד. 12. שימושי תעסוקה ימוקמו ב-4 קומות מעל קומת הקרקע, שימושי מגורים ימוקמו ב-5 קומות מעל שימושי התעסוקה. 13. יש להפריד לובאים גרעיניים בין השימושים השונים במבנה תוך תיאום עם היחידה הסביבתית למניעת מטרדים. 14. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.
<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מבנים לצרכי חינוך, דת תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, ומשרדי רשות מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>2. לשכות לשירות הציבור.</p> <p>3. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>4. שטח ציבורי פתוח.</p> <p>5. חניון תת קרקעי.</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר בנייה בשטח המסומן בתשריט 'הנחיות מיוחדות' למעט מבנים ארעיים, מתקני הצללה וסגירות עונתיות. תותר הצבת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות.</p> <p>2. שטחי מסחר יותרו במקומות המסומנים בחזית מסחרית בלבד בהיקף שלא יפחת מ 70% מהחזית המסומנת.</p> <p>3. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב.</p> <p>4. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה.</p> <p>5. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>6. ניתן לשלב בתת הקרקע חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ומאגרי איגום מים.</p> <p>7. יותרו סגירות עונתיות לכיוון הכיכר העירונית בתא שטח 401 בלבד.</p> <p>8. יש להקים במסגרת השטח המסומן 'הנחיות מיוחדות' חניות אופניים מקורות בנגישות גבוהה לשביל האופניים ברחוב סוקולוב.</p> <p>9. יותר שימוש למתקנים לאנרגיה מתחדשת במבנים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								עיקרי	שרות						
1710	4	2	10	35	114	50	19884	6300		3434	10150	3758.5	101	מגורים	מגורים ד'
							1570	1050		130	390	3758.5	101	מסחר	מגורים ד'
300	1	3	10	35	20	80	3482	1100		602	1780	1060.5	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							580	300		70	210	1060.5	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							2460	700		440	1320	1060.5	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		3	6	24		30	7885		5610	455	1820	2031.8	401	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
							395	300		25	70	2031.8	401	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

(1) נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות.

(2) 20% מסך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות- סה"כ 27 יח"ד.

(3) לא יותר ניוד זכויות עיקריות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(4) מתוך מניין השטחים למגורים, מסחר ותעסוקה בתא שטח 201, 310 מ"ר יהיו בקומת המסד המסומנת בנספח הבינוי.

(5) מתוך מניין השטחים למגורים ומסחר בתא שטח 101, 200 מ"ר יהיו בקומת המסד המסומנת בנספח הבינוי.



**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

כניסות למבנים:

1. מפלס הכניסה הקובעת במבואות המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.
2. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, תוצג הפרדה בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים.
3. הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הכיכר העירונית או המעבר הציבורי.

מרחקים בין מבנים ומרפסות:

1. בכלל הבניינים תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין מעל שצ"פ מגובה קומה 2 ומעלה.
2. בסמכות הועדה המקומית תתאפשר נסיגה במפלסים אלו לצורך יצירת מרפסות עמוקות יותר במידת הצורך.
3. הבלטת המרפסות תעשה באופן שישמור על מינימום של 8 מטר לפחות בין מרפסות.
4. מרחק מינימלי בין מבנים לא יפחת מ-10 מ'.
5. המרחקים המפורטים לעיל ישמרו הן בין מבנים חדשים למבנים סמוכים והן בין המבנים החדשים בתחום הקו הכחול.

מסחר ותעסוקה:

1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי המסומן 'הנחיות מיוחדות' וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.
2. אין להפנות כניסות תפעוליות לכיוון הרחוב או לשטח הציבורי, כניסות תפעוליות יופנו לחזיתות אחוריות בלבד.

גגות:

1. גגות קומת המסד יוכלו לשמש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי או תעסוקתי הצמוד לגג ויתוכננו כחלק ממערך ניהול הנגר העליל במגרש.
2. מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום עם היחידה לאיכות סביבה.

סגירות עונתיות

1. סגירות עונתיות יותרו לכיוון הכיכר העירונית בתא 401 בלבד.
2. לא יותרו סגירות עונתיות בתחום זכות הדרך.

כניסות לחניונים

1. בשלבי ההקמה יתאפשרו גישה ומעבר בתת הקרקע לחניון מגרש המגורים דרך תאי השטח ביעוד ציבורי ומסחר תעסוקה ומגורים עד להקמת כניסה נוספת לחניון המגורים מכיוון רחוב סוקולוב כמופיע בסעיף 7.1.

**6.2****תכנית בינוי**

מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות הועדה המקומית. התכנית תערך בהתאם להנחיות הועדה המקומית ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

בינוי:

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים.
2. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.
3. חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, דירות גן וגג ומפלסי הכניסות.
4. פירוט שלביות הביצוע של המתחם.
5. פירוט תמהיל יח"ד.
6. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי.
7. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.
8. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
9. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
10. כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש לרבות פתרון אוורור החניונים ומיקומי הפתחים.
11. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.
12. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
13. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לגדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
14. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
15. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
16. מיקומים עקרוניים לסגירה עונתית.
17. מיקומים עקרוניים לשילוט.
18. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות המסד ואת הצמדתם ככל שיידרש בעת מתן ההיתר.
19. קבלת אישור לפתרון ביוב ע"י התאגיד.
20. קבל אישור מפעל המים לפתרון חיבור אספקת מים למבנה.

תשתיות:

1. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
2. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד'.
3. מערך תחבורה ציבורית.
4. נטיעות ופיתוח נופי.
5. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.
6. ממשק עם שטחי מגורים.

בנייה ירוקה:

1. תכנית הבינוי ופיתוח תכולול נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה נספח בניה ירוקה ואיכות



תכנית בינוי	6.2
<p>סביבה לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת שיכלול התייחסות לנושאים הבאים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. ייעול אנרגטי.</li> <li>3. תכנית צל למרחב הציבורי.</li> <li>4. טיפול במי נגר.</li> <li>5. אוורור חניונים.</li> <li>6. אוורור מסעדות ומנדפים.</li> <li>7. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.</li> <li>8. אמצעים למיגון והפחתת רעש באתר בניה המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות אקוסטיות.</li> <li>9. הפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות.</li> <li>10. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגביו מבוקש ההיתר.</li> <li>11. שימור ערכי טבע.</li> <li>12. צמצום השפעות תאורה.</li> <li>13. הנחיות למתקני פסולת.</li> <li>14. אמצעים למיתון רוח.</li> <li>15. הפחתת מטרדי רעש.</li> </ol> <p>שלביות תאום ביצוע ופיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.</li> <li>2. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</li> <li>3. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</li> <li>4. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</li> <li>5. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</li> <li>6. הכל בכפוף לסעיף 7.1.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

חניה	6.4
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</li> <li>2. לא תותר חניה עילית בתחום המגרשים למעט חניה זמנית כמפורט בהוראות התכנית.</li> <li>3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</li> <li>4. כל פתרונות החנייה הקבועים למבני המגורים, תעסוקה וציבור יהיו בתת הקרקע.</li> <li>5. חניות עיליות זמניות יאושרו ע"י הועדה המקומית בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי בה יתוכננו החניות הקבועות בהתאם לתב"ע.</li> <li>6. יוקם חניון אחד לתאי השטח 201 ו-401 וחניון אחד לתא השטח 101. ניתן יהיה לתכנן את שני החניונים כחניונים נפרדים. איחוד והפעלת החניון כחניון משותף לא תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>7. החניון הציבורי יכלול גם את חניות האורחים אשר יצורפו אליו בהתאם לתקנון התכנון</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

6.4	חניה
	<p>והבנייה (הצמדת מקומות חנייה). החניון הציבורי יופרד מהחניון הפרטי באמצעי תפעול אשר יוצג במסגרת היתר הבנייה וינוהל בהתאם להנחיות העירייה.</p> <p>8. ניתן להצמיד חניות ליחידות הדיור, לשטחי תעסוקה ולשטחי המסחר.</p> <p>9. תותר הצמדת חנייה אחת לכל יחידת מסחר, שאר חניות המסחר ע"פ התקן יצורפו לחניון הציבורי.</p> <p>10. במסגרת היתר הבניה בתאי שטח 401 ו-201 תישמר אופציה בחניון התת קרקעי לגישה לחלקות שמצפון בדגש על החלקה בפינת הרחובות סוקולוב ויצמן.</p> <p>11. יש להבטיח גישה בטוחה ומותאמת לאופניים מהרחוב אל חניות האופניים בחניון התת קרקעי תוך התאמת ממדי המעלית באופן המאפשר הנחת שני גלגלי האופניים על רצפת המעלית.</p> <p>12. החניות הציבוריות בתת הקרקע יהיו פתוחות לציבור בכל שעות היממה, מספר החניות הציבוריות לא יפחת מ-78 ולא יעלה על 132 מקומות חנייה.</p> <p>13. תותר גמישות במיקום הכניסות לחניונים המסומנות בנספח התנועה של עד 10 מטר בתחום המגרש, ולא לכיוון השצ"פ.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

6.5	בניה ירוקה
	<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בניה וובהתאם להוראות החוק</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

6.6	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בדרך של הפקעה או הקצאה באיחוד וחלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ו בהתאם לדין.</p>

6.7	חשמל
	<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה תותר בניית חדרי חשמל חדרי טרפו/ חדרי שנאים/ וחדרי מיתוג השייכים לחברת חשמל או לגורמים פרטיים תוך שמירה על מרחק תיקני מדירות המגורים. יש לתעדף חדרי השנאה תת קרקעיים. עם זאת, מיקומם הסופי של חדרי השנאה ייקבע בהתאם למדיניות המשרד להגני"ס בנושא בטיחות קרינה.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. ככל וקיימים שנאים במרחב הציבורי הגובל הסמוך, תידרש העתקת השנאי לחדר טרפו תת קרקעי במסגרת היתר הבנייה .</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

6.7	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>3. במרתפי החנייה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה או מגבלות סביבתיות אחרות, אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית והנחיותיה</p>
6.8	הוראות פיתוח
	<p>הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים בין מבני המגורים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25% מהשטח, יותר שילוב אמצעי הצללה מלאכותיים בנוסף לשטחים אלו.</li> <li>2. שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים, בנפח שלא יפחת מ-9 מ"ק לכל עץ, באישור מחלקת גנים ונוף העירונית ולפי המלצת אגרונום</li> <li>3. עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות במקצב קבוע כל 8 מ' ככל הניתן, ובמידת האפשר בסירוגן, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן</li> <li>4. בכניסות לחניות ושבילים, תותר שתילה במרווחים הגדולים מ-8 מ' ובתנאי שישמרו מקצביה ומרווחי שתילה קבועים</li> <li>5. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</li> <li>6. לא תותר בנייה בשטחים המסומנים 'הנחיות מיוחדות' בתשריט התכנית, שטח זה ישאר פנוי מבינוי וישמש כרחבה עירונית פתוחה. סגירות עונתיות יותרו באישור הועדה המקומית.</li> </ol> <p>הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגגות המבנים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מרפסות הגג יהוו חלק ממערך ניהול הנגר העילי במגרש ומומלץ כי יתוכננו גינות פרטיות שיבנו בגגות יספקו אישור פרטי ניקוז ותשתיות הנדרשות לגינות הגג לאישור</li> <li>2. יותרו גינות גג בשתילה אקסטנסיבית או אינטנסיבית</li> </ol>
6.9	איחוד וחלוקה סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות ב
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא עריכת תכנית לצורכי רישום ואישורה על יד הועדה המקומית.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בנייה בשלבים הראשונים יהא התחייבות לרישום מתן זכות מעבר לחניה התת קרקעית בהתאם לשלביה המפורטת בסעיף 7.1 בהוראות התכנית.</li> <li>3. כל תחום התכנית מסומן לאיחוד וחלוקה ומיועד להכנת תכנית מפורטת עתידית הנגזרת מתכנית זו.</li> <li>4. במתחמי התכנון המיועדים לאיחוד וחלוקה התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה לרבות לא לשטחי ציבור שבתחומם.</li> </ol>





<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b> <b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, במתחמים המסומנים ב'הנחיות מיוחדות ב' ניתן יהיה להוציא היתרי בניה/הרשאות מכוחה של תכנית זו, ויחולו ההוראות הבאות :</p> <p>6. הנחיות מיוחדות להכנת תכנית איחוד וחלוקה ביחס לתא שטח 701 המסומן ב'הנחיות מיוחדות ב' (חלק מחלקות 357, 599, 600, 601) :</p> <p>6.1 מגרשים אלו יכללו בתכנית איחוד והחלוקה כאשר יעוד הקרקע יהיה במצב הנכנס לפי יעודה ערב אישורה של תכנית זו (לפי תכנית כס/ 22 /1).</p> <p>6.2 בעלי הזכויות בחלקות לא יהיו זכאים לקבל פיצויי הפקעה אלא אם הודיעו על רצונם בפיצויי ההפקעה בהתאם לדין, חלף הכללתם בתכנית מפורטת (לאיחוד וחלוקה שתאושר בעתיד).</p> <p>6.3 חלפו 10 שנים ממועד אישורה של התכנית, ולא אושרה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, תפקע הוראת שימור הזכויות ובעלי הזכויות בתחום תא שטח 701 יהיו זכאים לתבוע את פיצויי ההפקעה ככל שאלה מגיעים להם עפ"י דין.</p> <p>6.4 בסמכות הוועדה המחוזית להאריך תקופה זו ב- 5 שנים נוספות, בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון של התכניות המפורטות.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. פתרון בניה משמרת מים יעמדו בהנחיות העדכניות של תמ"א 1 ובהתאם לנספח ניהול הנגר בתכנית.</p> <p>2. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים. השטחים המיועדים לקליטת מי הגנה בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט (יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p align="center"><b>תוכנית הסדרת שטח</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם הוועדה המקומית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוגו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p>	



6.13	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בנייה) הינו הגשת נספח לביצוע עבודות לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת בהתאם להנחיות למניעת מטרדים בשלבי הביצוע.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכולול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה מצמצמים מטרדים או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבניין ולסביבתו, על פי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת או בהתאם להנחיות הועדה המקומית וכי הכניסות והיציאות מהפונקציות השונות לא מייצרות מטרדים הדדיים.</p> <p>3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג תת קרקעי, פרטית או חברה, קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. נספח שלביות הביצוע במגרש בהתאמה לדו"ח כלכלי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>5. תכנית התארגנות באתר לתקופת הבניה לאישור הועדה המקומית.</p> <p>6. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה ליחידות הדיור המבוקשות יהיה הבטחת פתרון ביוב.</p> <p>8. בעת הגשה להיתר בנייה יש להגיש לאישור פקיד היערות תכנית ובה יפורטו העצים המיועדים לשימור/ כריתה ו/או העתקה לרבות האמצעים שינקטו לשמירה על העצים לשימור.</p> <p>9. אישור הועדה או מי מטעמם לתכנית ניקוז ופתרון ניהול נגר עילי המגרש.</p> <p>10. במידה ותוכננו בתחום המגרש חדרי שנאים/ חדרי מיתוג או תשתיות חשמל אחרות תנאי להיתר בנייה אישור היחידה הסביבתית המוסמכת למיקום החדרים ולדו"ח סביבה וקרינה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה החזרת הוצאות תכנון על עריכת התכנית לועדה המקומית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח למתחם כולו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום אזהרה לעניין זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>14. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתרי בניה במגרשים הגובלים בתחנת המטרו, יהיה תאום עם נת"ע ובקלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.</p> <p>15. לא תותר הנחת תשתית בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.</p> <p>16. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע, ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה בצמוד לתוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות.</p> <p>17. לא תותר הקמת עוגנים לתחום תחנת המטרו.</p> <p style="text-align: right;">היתר הריסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר להריסה יהיה עריכת סקר אסבסט וככל הנדרש פינוי האסבסט בהתאם לתקנים והנחיות היחידה הסביבתית.</p>	<p style="text-align: right;"><b>6.14</b></p> <p style="text-align: center;"><b>תשתיות</b></p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

תשתיות	6.14
<p>מיים:</p> <p>1. כל מבנה יציג במסגרת היתר הבנייה חיבור מיים נגיש לביצוע תחזוקה בגבול המגרש בגובה מתאום מול מפעל המיים.</p> <p>2. היתרי הבנייה יציגו חיבור משני עבור כל יחיד 3. תתבצע הפרדת מידת מיים בין שטחים ציבורים לפרטים מסחר ותעסוקה.</p> <p>4. מדי המיים ימוקמו כך שיאפשרו שידור נתונים ע"י מערכת קריאה מרחוק ויאפשרו ביצוע תחזוקה נאותה.</p> <p>5. לחץ המיים יסופק למבנים ע"פ הקיים היום, במידה ויהיה צורך בהגברת לחץ היא תבוצע על חשבון ועל ידי היזם.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. ינתן חיבור ביוב נפרד לכל בניין ובניין.</p>	



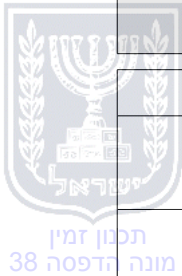
חומרי חפירה ומילוי	6.15
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.</p> <p>ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר לשישה חודשים.</p> <p>ג. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המיים.</p> <p>2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 חציבה ומילוי.</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p> <p>4. תיבחן אפשרות בשלב הוצאת היתרי הבניה, לשימוש במתקני גריסה אשר יותרו רק בשלב הביצוע ולצורך תוצרי בניה של המתחם בלבד, ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.</p>	



6.16
היטל השבחה יגבה ע"פ חוק

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת שני מבנים מגורים בחלקו המערבי של תא 101	הקמת מקסימום 54 יחיד בשלב 1
2	הריסת כל או חלק ממבני המגורים הקיימים ופינוי השטח המיועד לשב"צ	
3	הקמת שני מבני המגורים בתא 101 בחזית רחוב סוקולוב ו/או המבנה מעורב השימושים בתא 201 ו/או מבנה הציבור בתא 401	פינוי השטח ביעוד שב"צ בתא 401



## 7.2 מימוש התכנית



1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור הועדה המקומית.
3. שלבי הביצוע המפורטים לעיל בפרק 7 אינם מחייבים, במידה והתכנית תפותח בשלבים תנאי להיתר בניה מעבר ל-54 יחידות דיור יהיה פינוי השטח ביעוד שב"צ המוצע בתכנית.
4. במסגרת שלב א' תתאפשר גמישות של עד 10% במספר יח"ד המוצעות.
5. תנאי להיתר בנייה ליח"ד על רחוב סוקולוב בתא 101 יהיה היתר לרמפת כניסה לחניון מרחוב סוקולוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38