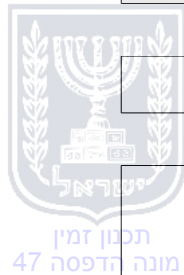


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 2017

מתחם אנסקי, פתח תקווה



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח תקווה  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית הינה תוכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי במתחם אנסקי בפתח תקווה. מתחם אנסקי בפתח תקווה ממוקם דרומית לשטח בית החולים בילינסון, בין הרחובות אנסקי, אמסטרדם וקפלן, וצפונית לקריית חינוך ולחוה החקלאית. המתחם נמצא סמוך לתחנת מטרו מתוכננת. התכנית הינה תכנית מפורטת לפינוי בינוי המציעה התחדשות עירונית באזור שעתיד להיות משורת ע"י תחנת מטרו מאושרת, בלב אזור מתחדש המיועד לפיתוח משמעותי, ויצירת מתחם מגורים איכותי שיכלול בינוי מרקמי לצד רבי קומות, המשולב במוסדות ציבור ומרחבים ציבוריים פתוחים. התוכנית מציעה פינוי והריסת 12 מבני מגורים הכוללים 256 יחידות דיור קיימות לטובת בניית 822 יח"ד בתמהיל מגוון, מתוכן כ-164 יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר, ב-7 מבני מגורים חדשים. בנוסף, מציעה התוכנית הקצאת שטחים למבני ציבור, שצ"פים, הרחבת רחובות, יצירת שבילים וזיקות הנאה לציבור. המתחם נמצא בסמוך למנחת המסוקים של ביי"ח בילינסון, המגביל את גובה המבנים המותר לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם אנסקי, פתח תקווה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמל/ 2017

מספר התכנית

25.234 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	פתח תקווה
קואורדינאטה X	187575
קואורדינאטה Y	665825

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין הרחובות אנסקי בצפון, קפלן ממזרח, אמסטרדם ממערב, החווה החקלאית ובית ספר הרב-תחומי ב' של פתח תקווה מדרום.

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

פתח תקווה - חלק מתחום הרשות: פתח תקווה

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	אמסטרדם	פתח תקווה
	1	אנסקי	פתח תקווה
	3	אנסקי	פתח תקווה
	5	אנסקי	פתח תקווה
	9	אנסקי	פתח תקווה
	7	אנסקי	פתח תקווה
	11	אנסקי	פתח תקווה
	6	החרמון	פתח תקווה
	4	החרמון	פתח תקווה
	6	העצמון	פתח תקווה
	30	קפלן אליעזר	פתח תקווה
	32	קפלן אליעזר	פתח תקווה

שכונה נווה גנים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6372	מוסדר	חלק	140, 142-145, 147-159	46, 141, 146

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
2009 - 2005, 159 - 140	פת/ 525



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/07/2022		9882	10659	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 103. הוראות תכנית תתל/ 103 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 103

### הערה לטבלה:

1. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

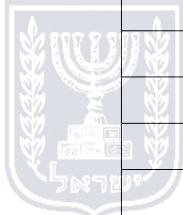


**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל יונגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	11: 30 25/06/2023	דני מאיר	25/06/2023	294		מנחה	איכות הסביבה
לא	מסמך עקרונות שומה וטבלאות איזון	14: 46 21/06/2023	בועז הלפרין	21/06/2023	39		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חברתי	09: 42 20/06/2023	עידן עמית	20/06/2023	50		מנחה	נספח חברתי
לא	דו"ח כלכלי - שומה מבוססת הנחה - התחדשות עירונית	19: 11 13/06/2023	בועז הלפרין	13/06/2023	27		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת לעניין הקצאת שטחים לצרכי ציבור	09: 40 20/06/2023	עידן עמית	20/06/2023	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים בוגרים - טקסט	16: 20 13/06/2023	דורון לנג	04/06/2023	62		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	16: 17 13/06/2023	אלבר אנדריא	09/05/2023	58		רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב - טקסט	22: 21 20/06/2023	אורן גבעון	20/06/2023	6		מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - טקסט	20: 31 21/06/2023	אורן גבעון	21/06/2023	17		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי מחייב חלקית מחייב לעניין קביעת הגובה המקסימלי המותר בהתאם לקווי הגובה של מגבלות רת"א ולעניין רוחב מינימלי למדרכות ושבילי אופניים	09: 16 13/11/2023	רחל יונגמן	08/11/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נופי	09: 13 13/11/2023	בן שלום בארי	08/11/2023	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	קביעת מגרש תלת-מימדי	09: 11 13/11/2023	ברני גטניו	09/11/2023	1	1: 1000	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	סקר עצים בוגרים - תשריט	22: 41 19/06/2023	דורון לנג	19/06/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תחבורה ציבורית	14: 53 19/06/2023	אלבר אנדריא	19/06/2023	2	1: 250	מנחה	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/06/2023	אלבר אנדריא	09: 12 13/11/2023	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	2	20/06/2023	אורן גבעון	09: 09 13/11/2023	נספח ביוב - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	20/06/2023	אורן גבעון	09: 09 13/11/2023	נספח מים - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	3	20/06/2023	אורן גבעון	09: 10 13/11/2023	נספח ניקוז - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	4	20/06/2023	אורן גבעון	09: 10 13/11/2023	תנוחה - סופרפוזיציה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/05/2023	ברני גטניו	16: 08 13/06/2023	תשריט מצב מאושר	לא

**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 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



**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		הוועדה המקומית פתח תקווה	פתח תקווה	שפיגל זוסיה	3	03-9052612		doritm@pti kva.org.il
	פרטי			שמי אחזקות ויזמות 2010 בע"מ	פתח תקווה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089		yshamister @gmail.co m
	פרטי			תדהר ייזום ) 2016) שותפות מוגבלת	רעננה	התדהר	14	09-7766111		Kineret.t@t idhar.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמי אחזקות ויזמות 2010 בע"מ	פתח תקווה	הרב מוהליבר שמואל	12	03-9300089		yshamister@gmail.c om
פרטי			תדהר ייזום ) 2016) שותפות מוגבלת	רעננה	התדהר	14	09-7766111		Kineret.t@tidhar.co. il

**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	רחל יונגמן	37596	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m-y-s.com
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		
אדריכל נוף	יועץ נופי	בן שלום בארי	115415	אב אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo-landscape.co.il
מהנדס סביבה sc	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק (1)	32 א	03-6952418	03-6916647	oren@lebel.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
שמאי מקרקעין	שמאי	בועז הלפרין	753	הלפרין שמאות בע"מ	רעננה	שבזי	31	077-2056931		boaz@halperins.net
מהנדס יועץ לבנייה ירוקה	יועץ סביבתי	יניב יחזקאל		אלפא פרויקטים	חופית	כוכב הים	80	077-6150383		yaniv@alfaprojects.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(2)			04-6369061	lang.doron@gmail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	דני מאיר		all-e יעוץ סביבתי	רחובות	איזנברג	19 ד	050-7326193		dany@allenv.co.il
תכנון חברתי ופרוגרמה	מתכנן	עידן עמית		Viaplan	בנימינה- גבעת עדה	המלאכה	10	03-6568485		idan@viaplan.co.il

(1) כתובת : כניסה ב'

(2) כתובת : ת.ד. 266.

**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
בינוי מרקמי	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה אינו עולה על 29 מטרים מעל הכניסה הקובעת.
חזית פעילה	חזית בניין בקומת המסד הכוללת שימושים למסחר, עסקי מזון, מרפאות, משרדים ושימושי ציבור, לאורך התוואי המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" ובהתאם להוראות התכנית.
יחידות דיור קטנות מאוד	דירות קטנות בשטח בין 30 עד 55 מ"ר לרבות המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 80 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
מגדל/ בניין רב קומות	מבנה אשר גובה המפלס של רצפת קומתו העליונה עולה על 29 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית הקובעת את כללי הבינוי, הפיתוח והעיצוב לכל שטח התכנית בקנ"מ 1: 250.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם מגורים בן 822 יח"ד, עם חזית מסחרית לכיוון רח' אנסקי, הקצאת מגרש למבני ציבור במרכז המתחם המתאים לשימוש עבור בית ספר לחינוך מיוחד והקצאת שטחים ציבוריים מבונים במבני המגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- (1) שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים ליעודים הבאים: אזור מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרכים, שבילים ושצ"פ.
- (2) קביעת שטחי הבניה המותרים.
- (3) קביעת הוראות לשימושים, מספר יחידות דיור והוראות בניה.
- (4) קביעת זיקות הנאה.
- (5) קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
- (6) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
- (7) קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
- (8) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- (9) קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי ופיתוח עתידית כתנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.
- (10) קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
- (11) הוראות בדבר קביעת מגרשים תלת מימדיים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	106 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
שטח ציבורי פתוח	602 ,601
דרך מאושרת	709 - 705
דרך מוצעת	710 ,704 - 701
שביל	807 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	106 ,105 ,102
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	706 ,705
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	704 ,703 ,701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	106 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	807 - 804 ,801
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	602 ,601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	707 ,705
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	704 ,703 ,701
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	106 ,101
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	804 ,801
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602 ,601
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	705
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	710 ,701
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	402
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	807 - 805 ,803 ,802
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	106 - 103 ,101
דרך /מסילה לביטול	שביל	807 ,805 ,804
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	106 ,105
הנחיות מיוחדות	שביל	807 ,801
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	602
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה	מגורים ד'	106 - 101
חזית מסחרית	מגורים ד'	106 ,103
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
להריסה	מגורים ד'	106 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שביל	807, 804 - 802
להריסה	שטח ציבורי פתוח	602, 601
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	705
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	710, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	709 - 705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	710, 704 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	106 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	807 - 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	602, 601

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,325	21.02
מבנים ומוסדות ציבור	761	3.01
מגורים ב'	16,980	67.04
שטח פרטי פתוח	1,507	5.95
שטח ציבורי פתוח	755.2	2.98
<b>סה"כ</b>	<b>25,328.2</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,526.49	13.92
דרך מוצעת	1,175.04	4.64
מבנים ומוסדות ציבור	3,235.47	12.77
מגורים ד'	13,511.68	53.35
שביל	2,502.08	9.88
שטח ציבורי פתוח	1,377.44	5.44
<b>סה"כ</b>	<b>25,328.2</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בקומת הקרקע:                      א. מבואות למגורים.                      ב. השימושים המותרים בחזית פעילה כמפורט בסעיף 1.9.                      ג. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.                      ד. שטחים מבונים למוסדות ציבור והחצרות הנדרשות לתפקודם.                      ה. חניות אופניים ועגלות.                      2. בקומות מעל קומת הקרקע:                      א. דירות מגורים.                      ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.                      ג. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.                      3. מתחת לפני הקרקע:                      א. חניה לרכבים פרטיים, לרכב דו גלגלי ולאופניים.                      ב. מחסנים.                      ג. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם. ברבי קומות יותרו חדרי שנאים לטובת צרכי המתחם.                      ד. שטחים לרווחת הדיירים.                      ה. חצרות פריקה וטעינה ומתקנים לפינוי אשפה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.                      2. שטח דירה ממוצעת בכל תחום התכנית לא יעלה על 95 מ"ר שטח כולל (עיקרי ושירות כולל ממ"ד).                      3. מספר המגדלים בשטח התכנית לא יעלה על 3. יתר המבנים במגרשי המגורים יבנו בבניה מרקמית.                      4. שימושים ציבוריים:                      א. שימושים לצרכי ציבור יתאפשרו בקומת הקרקע בלבד.                      ב. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיית הגורם הממשלתי, גם מעבר לקווי הבניין ועד קו המגרש.                      5. במגרשים בהם יוקמו מספר מבני מגורים תותר הקמת קומת מסד רציפה.                      6. מרחק בין מבני המגורים כולל מרפסות:                      א. המרחק בין מבנים מרקמיים לא יפחת מ-8 מ'.                      ב. המרחק בין מבנים מרקמיים למגדלים לא יפחת מ-12.5 מ'.                      ג. המרחק בין מגדלים לא יפחת מ-16 מ'.                      7. קומות הקרקע תכלולנה חזית פעילה לכיוון הרחובות אנסקי, אמסטרדם וקפלן בהתאם למסומן בתשריט.                      8. גודל יחידת מסחר לא יעלה על 150 מ"ר.                      9. תותר הבלטת המרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקווי הבניין ובכל מקרה לא מעבר לגבול המגרש.                      10. תותר הצמדת מרפסות גג בקומות עליונות.</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>11. שטח מרפסת לדירה לא יפחת מ-15 מ"ר בממוצע למגרש, ובכל מקרה לא יפחת מ-8 מ"ר. שטחי מרפסות גג המוצמדות לדירות לא יבואו בחשבון בקביעת גודל המרפסת הממוצע.</p> <p>12. תותר הקמת שטחים משותפים לרווחת הדיירים על גג הבניה המרקמית ובקומות מבני המגורים, כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכד'. במידה ויעשה שימוש בשטחי הגגות ישולבו שטחים מגוננים וצמחיה משמעותית ככל הניתן.</p> <p>13. כל מגדל מגורים יכלול שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>14. ברבי הקומות תותר הקמת קומה טכנית על הגג ובין קומות המגורים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין ולא תחשב במניין הקומות המותרות לבניה.</p> <p>15. תתאפשר הקמת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>16. הכניסות הראשיות למבני המגורים יהיו מהרחובות. במבני מגורים הכוללים דופן הפונה לשביל תתאפשר כניסה ראשית מכיוון זה.</p> <p>17. מחויבת הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, מוסדות הציבור ושטחי המסחר.</p> <p>18. מחויבת הפרדה של מערכות הביוב, האוורור והאשפה (למעט מערכת פינוי אשפה פניאומטי משותפת ככל שתוקם) של המגורים, מוסדות הציבור ושטחי המסחר. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה מוחלטת וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותו.</p> <p>19. מתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>20. גובה גדרות בין מגרשי המגורים לשימושים ציבוריים ורחובות לא יעלה על 60 ס"מ, ויבוצע באמצעות צמחיה ופיתוח נופי בלבד.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. שימושי חינוך, קהילה, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, משרדי עירייה וכל הדרוש לתפקודם. בתת הקרקע יותרו בנוסף שטחי לימוד.</p> <p>2. מסחר נלווה.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים כשימוש נלווה.</p> <p>4. חניה מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>5. שטחים טכניים, מתקנים הנדסיים ומחסנים בתת הקרקע.</p> <p>6. בתא שטח 402A יחולו השימושים המותרים בתת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. בית הספר יתוכנן כמבנה חינוך המאפשר שילוב של שימושי ציבור נוספים לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>3. על מנת להימנע מגדרות מוסדיות וכדי לייצר חזית פעילה לרחוב, חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב אנסקי באחוזי שלא יפחת מ-60%. המרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>4. יותר שימוש למסחר נלווה ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה באותו תא שטח. זכויות אלו ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני הציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויופנה לחזית המבנה לרחוב אנסקי, יהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים המתקיימים במגרש ו/או במגרשים גובלים.</p> <p>5. תכנית הבניה המקסימלית מעל הקרקע תהיה 60% משטח המגרש.</p> <p>6. בתא שטח 402A יחולו הוראות הבינוי בתת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.2.</p>
ב	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>קביעת מגרש תלת-מימדי:</p> <p>א. בתא שטח 402 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לטובת חניה עבור מגרשי המגורים הגובלים.</p> <p>ב. תאי שטח 401, 402 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>ג. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש בתלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.</p> <p>ד. על תא שטח 402 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.</li> <li>גינות קהילתיות באופן שלא יפגע בתנועת הולכי הרגל בשצ"פ.</li> <li>שבילים ומעברים להולכי רגל.</li> <li>פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, ריהוט גן ותאורה.</li> <li>מתקני ספורט פתוחים ומתקני משחק.</li> <li>שטחים להשהיה של נגר עילי.</li> <li>מתקני ויסות, השהייה, איגום למי נגר.</li> <li>גישה לרכב תחזוקה וחירום.</li> <li>תשתיות קוויות בתת הקרקע כגון: מים, ביוב, חשמל, ניקוז ותקשורת.</li> </ol>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם לצורך השהיית מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הנופי, ואשר יפורטו ויאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח.</li> </ol>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. יומעטו ככל הניתן אזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי נגר.</p> <p>3. השצ"פים יתוכננו עם גישות למדרכות ציבוריות, שבילים ו/או שטחים פתוחים סמוכים לחיזוק הנגישות אליהם וביניהם.</p> <p>4. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.</p> <p>5. תידרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים בשטח אשר לא יפחת מ-40% משטח השצ"פ ליצירת רצף צל. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים ויבוצע בהתאם להנחיות שבסעיף 6.3.</p> <p>6. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות אלן לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום רצועת מתע"ן יחולו הוראות תת"ל 103.



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בתחום רצועת מתע"ן יחולו הוראות תת"ל 103.



4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>1. שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל.</p> <p>3. תשתיות קוויות בתת הקרקע כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.</p> <p>4. ריהוט רחוב הצללה בנויה ובתנאי שלא יפגע בשימוש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>5. מתקני ויסות, השהייה, איגום למי נגר.</p> <p>6. גישה לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>7. בתאי שטח 802A, 803A, 805A, 806A, 807A - יחולו השימושים המותרים בתת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1..</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תישמר רצועת הליכה רצופה ונטולת הפרעות ברוחב שלא יפחת מ-5 מטר.

שביל	4.6
<p>2. תידרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים בשטח אשר לא יפחת מ-40% משטח השביל ליצירת רצף צל. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים ויבוצע בהתאם להנחיות שבסעיף 6.3.</p> <p>3. השבילים יתוכננו ברציפות למדרכות בהיקף המתחם ו/או שטחים פתוחים סמוכים לקישוריות מיטבית לרשת ההליכה.</p> <p>4. לא יותר גידור השבילים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור ולרכב חירום.</p> <p>5. בתאי שטח 802A, 803A, 805A, 806A, 807A - יחולו הוראות הבינוי בתת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.2.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>קביעת מגרש תלת מימדי:</p> <p>א. בתאי שטח 802, 803, 805, 806, 807 המיועדים לשביל, ייקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חניה עבור מגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>ב. תאי שטח 802, 803, 804, 805, 806, 807 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>ג. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש בתלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.</p>	<p>ב</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	6 (1)	40	142	(2) 144	(2) 444	(1) 2303	) 70955 (1)	) 16890 (1)		17760	35700	3081	101	מגורים ד'
												155	450		101	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	6	40	142	183	202	2710	29948	5628		8080	16240	1105	102	מגורים ד'
(3)	(3)	(3)	6 (1)	8	(5) 27	(2) 24	(2) 68	(1) 903	) 25551 (1)	) 16950 (1)		2380	5661	2830	103	מגורים ד'
												110	450		103	מסחר ד'
(3)	(3)	(3)	6 (1)	7	(5) 26.2	22	27	(1) 908	) 11351 (1)	(1) 7500		945	2421	1250	104	מגורים ד'
												125	360		104	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	2 (1)	8	(5) 27	19	43	(1) 433	(1) 9780	(1) 4400		1700	3210	2258	105	מגורים ד'
												120	350		105	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	2 (1)	5	(5) 17.3	13	38	(1) 381	) 11176 (1)	(1) 5726		1350	2825	2933	106	מגורים ד'
												90	510		106	מסחר ד'
												175	500		106	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	2	4	(5) 24.7			218	6270	1000	1000	1050	3220	2873	401	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	2	4	(5) 24.7			309	1078	(6) 698			380	349	402	מבנים ומוסדות ציבור
			6							(7) 1104				184	802	שביל

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
			6														שביל	
			6															שביל
			6															שביל
																		שביל
			2															שביל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(4) 6660	קדמי (3)	101	מגורים	מגורים ד'
		101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(4) 3030	(3)	102	מגורים	מגורים ד'
(4) 1020	(3)	103	מגורים	מגורים ד'
		103	מסחר	מגורים ד'
(4) 405	(3)	104	מגורים	מגורים ד'
		104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(4) 645	(3)	105	מגורים	מגורים ד'
		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(4) 570	(3)	106	מגורים	מגורים ד'
		106	מסחר	מגורים ד'
		106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	(3)	401		מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	402		מבנים ומוסדות ציבור
		802		שביל
		803		שביל
		805		שביל
		806		שביל
		807		שביל

**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. השטחים המשותפים לרווחת הדיירים, כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד', ירשמו כשטחים משותפים בעת רישום בית משותף.
- ב. ביעוד מגורים יתווספו עד 300 מ"ר שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים בכל בניין רב קומות, ועד 100 מ"ר שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים בבנייני המרקמי. לא תותר הצמדת שטח זה לדירות ספציפיות.
- ג. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ד. ניתן להעביר זכויות בניה (שטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה ולא יפחת מס' יחידות הדיור.
- ה. ביעודים הכוללים מגורים, במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי (ממ"ק) תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 5 מ"ר עבור כל יח"ד לצורך בניית הממ"ק. שטח של 12 מ"ר שירות יומר לשטח

עיקרי בכל יח"ד (כך ששטח הדירה לא יקטן).

- ו. במגרשים עם מספר שימושים, שטחי השירות התת קרקעיים וסה"כ שטחי בניה מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.
- ז. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות עבור מתקני גז טבעי (סעיף 6.12) תתאפשר תוספת זכויות עבור המתקנים הנלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.
- ח. שטחי חצרות ומרפסות עבור כיתות גן ומעונות יום יוקצו בהתאם להנחיות התקפות של משרד החינוך ומשרד הכלכלה.
- ט. מספר הקומות מתייחס לסה"כ הקומות במבנה כולל קומת הקרקע לא כולל קומה טכנית. בכל מקרה לא תותר חריגה מהגובה האבסולוטי המקסימלי המותר לבניה לפי נספח הבינוי.
- י. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יותר נידוד של זכויות הבניה (שירות) ממעל הקרקע למתחת לקרקע בשיעור של עד 20%.
- יא. מגרשים הכוללים חזית פעילה:
  - תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.
  - תותר תוספת שטח שירות עבור בניית ארקדה/קולונדה/סטיו ו/או גגון.
  - יב. תותר הקמת קומת גלריה בתחום המוסד הציבורי. קומת הגלריה תבוא במניין זכויות הבניה במגרש אך לא במניין מגבלת הקומות, ובלבד שלא תהיה חריגה מהגובה המקסימלי המותר לבניה לפי נספח הבינוי.
  - יג. גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת (במטרים) המצויין בטבלה מייצג את המבנה הגבוה ביותר במגרש. בכל מקרה גובה המבנים לא יחרוג מהגובה המקסימלי המותר לפי קווי הגובה המופיעים בנספח הבינוי.
  - יד. תותר חריגה מקווי בניין במרתפים עד גבול המגרש ובלבד שישמרו שטחי איגום הנדרשים בהתאם להנחיות ניהול נגר כמפורט בפרק 6.6.
  - טו. יתאפשר נידוד של זכויות בניה ויחידות דיור בין תאי שטח 101, 102 ו-104, בכפוף לכל התנאים הבאים:
    - שינוי זה לא יכלול הפחתה או תוספת של סה"כ יחידות דיור או זכויות בניה.
    - שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות תכנית זו.
    - היקף הניוד לא יעלה על 5% מזכויות הבניה ו/או יח"ד המותרות בכל תא שטח, המקבל או הנותן.

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

- (1) עבור כל השימושים במגרש.
- (2) עבור כל המבנים במגרש.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 15 מ"ר ממוצע ליח"ד.
- (5) הערך המצוין בטבלה מייצג את המבנה הגבוה ביותר במגרש. בכל מקרה גובה המבנים לא יחרוג מהגובה המקסימלי לפי קווי הגובה המופיעים בנספח הבינוי.
- (6) השטחים התת קרקעיים הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 402A, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- (7) השטחים התת קרקעיים הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 802A, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- (8) השטחים התת קרקעיים הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 803A, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- (9) השטחים התת קרקעיים הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 805A, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- (10) השטחים התת קרקעיים הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 806A, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
- (11) השטחים התת קרקעיים הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי 807A, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות והנחיות בנושאים הבאים:
  - א. מפלס פני הקרקע הסופיים והכניסה הקובעת לכל מגרש וכן מפלסי דרכים, רחובות ומגרשים ציבוריים.
  - ב. העמדת המבנים בתחום המגרשים.
  - ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  - ד. סדר מימוש התכנית לרבות: חלוקה למתחמי משנה, סדר הריסת המבנים, ביצוע התשתיות, הקמת מוסדות ושטחי הציבור, הקמת מבני המגורים החדשים וכיו"ב.
  - ה. פירוט תמהיל יחידות הדיור בכל מגרשי המגורים.
  - ו. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
  - ז. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
  - ח. שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.
  - ט. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
  - י. הצגת פתרונות למיתון רוחות בסביבת המגדלים במתחם, ובממשק בין המבנה הציבורי והמגדל בתא שטח 102 לבין השצ"פ בתא שטח 602.
  - יא. רשת שבילי אופניים, פיזור חניות ומתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.
  - יב. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.3 להלן, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.
  - יג. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה לכל המבנים. במידה והפתרון לפינוי האשפה הינו פניאומטי: תכנון עקרוני של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי, מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו. במידה ופתרון האשפה אינו פניאומטי, קביעת הוראות בינוי לאמצעי אצירה ודרכי הגישה אליו בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובכפוף להנחיות היחידה הסביבתית.
  - יד. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור.
  - טו. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  - טז. התכנית תכלול עריכת סקר קרקע אשר יכלול סקר תגובת אתר בהתאם לתקן התקף בנושא, ויקבע ספקטרום תגובה (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים, וכן את סיווג הקרקע.
  - יז. פירוט חומרי גמר חזיתות המבנים ובמרחב הציבורי בדגש על הפחתת 'אי-החום העירוני'.
  - יח. מיקום חדרי שנאים בהתאם להנחיות בסעיף 6.13.
  - יט. מיקום הגישות להורדה/העלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.
  - כ. תוצג חלופה למיקום כניסות ורחבות כיבוי אש הפוגע באופן מינימלי ככל הניתן בעצים, בתנועת הולכי רגל לאורך הרחובות והשבילים ובפיתוחם.
  - כא. תכנון חניונים תת קרקעיים, מיקום הרמפות, פתרונות פתחי האוורור, מיקום חניות פריקה





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>וטעינה למסחר וגישת רכב לפינוי אשפה.</p> <p>כב. גובה פני תקרת מרתף עליונה והמילוי, שיותאם לפני הקרקע הסופיים במתחם או רחוב הגובל במתחם.</p> <p>כג. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - בדיקת השפעות רעש מערכות מכניות על מבנים גישיים לרעש וכן אמצעים נדרשים למניעת רעש בלתי סביר משטחים תפעוליים.</p> <p>כד. דיוק מעברים המסומנים כזיקות הנאה והנחיות מיוחדות בתשריט.</p> <p>4. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. הנחיות לממשק בין בנייני המגורים לבין היעודים הציבוריים הגובלים.</p> <p>ב. הוראות לעיצוב שערים, כניסות לחנייה, התקנת ארונות שירות (פילרים) ומתקני אשפה במבנה עצמו.</p> <p>ג. עיצובם האדריכלי של הבניינים, לרבות פירוט חומרי גמר של חזיתות המבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).</p> <p>ד. קביעת פרמטרים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות פעילות, לרבות הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>ה. חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות והוראות לניצול מיטבי של גג הבנין לצורך הפקת אנרגיה מתחדשת ככל הניתן.</p> <p>ו. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.</p> <p>ז. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.</p> <p>ח. היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.</p> <p>ט. במידה ופתרון פינוי האשפה הינו פניאומטי הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת גזי קרקע בהתאם לסקר ההיסטורי וקביעת מיגון נדרש בהתאם לממצאים ואישורו מול הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות המקומית ובהתאם לנדרש לפי סעיף 6.15.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך למניעת מטרדים סביבתיים במהלך תקופת הבניה לפי הנחיות הרשות המקומית ובהתאם לנדרש לפי סעיף 6.15.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה בהתאם להוראות סעיף 6.4 (7) אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למיחזור.</p> <p>7. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>8. היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.16, ויכללו פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.</p> <p>9. תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח הכולל חזית פעילה יהיה שילוב כל ההכנות הדרושות</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>לפעילות עסקי מזון.</p> <p>10. תנאי להגשת היתר בניה לבניין במגרש בו חניון המשרת מספר מבנים יהיה תכנון עקרוני של החניון כולו.</p> <p>11. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הצגת תכנן סייסמי הנדסי ותכנית ביסוס בהתייחס למאפייני המבנים והקרקה, המבוסס על הסקר שנערך בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>12. במגרשים 101 ו-103, המצויים בסמוך לרצועת מתע"ן לפי תת"ל 103 (סימון בתשריט תכנית זו "רצועת מתע"ן"), תנאי להיתר בניה או היתר לשימוש חורג וביצוע עבודה על פי תכנית תקפה, יהיה הסכמת הגורם המוסמך ואם התקיימו כל אלה, לפי העניין:</p> <p>א. הבניה, השימוש או העבודה אינם חורגים מהמפלס העליון כמשמעותו בתת"ל 103.</p> <p>ב. הגורם המוסמך ומוסד התכנון השתכנעו כי אין בבניה, בשימוש או בעבודה כדי לגרום לפגיעה במטרו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה, היתר לשימוש חורג או תחילת ביצוע עבודה בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית כמסומן בתשריט יהיה אישור הגורם המוסמך לעניין המטרו.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה לביצוע המטרו, לכל נושא השפלת מי התהום, ובכפוף להנחיית רשות המים לעניין מי תהום.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חקירת מי תהום בהתאם להנחיות רשות המים, ככל שהדבר יידרש לפי ממצאי סקר הקרקע וגזי הקרקע.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הגורם המוסמך לתוצאות בדיקת גזי הקרקע. במידת הצורך ובהתאם לבדיקת הגורם המוסמך, יבוצע איטום מרתפים ו/או קומה ראשונה למניעת חדירת גז קרקע, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה עריכת סקר להמצאות אסבסט.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

הוראות פיתוח	6.3
<p>1. תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים:</p> <p>א. צמצום רוחב המדרכות ושבילי האופניים מעבר לקבוע בחתכים המוצגים בנספח הבינוי יותר באישור הוועדה המקומית לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח ובלבד שנימקה את החלטתה.</p> <p>ב. השבילים והמדרכות יהיו מונגשים, רציפים, ומוארים לאורך שעות הלילה.</p> <p>ג. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>א. בחזיתות אשר אינן מסומנות בסימון חזית פעילה, המרווח בין הבינוי לגבול המגרש יהיה מגוון כולו להוציא שבילי גישה אל כניסות הבניינים. חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>- רוחב רצועת הגינון לא יפחת מ- 2 מטרים.</p> <p>- מפלס רצועת הגינון לא יעלה על 20 ס"מ ממפלס הפיתוח.</p> <p>- לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 8 מ"ק בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו.</p> <p>ב. לאורכן של רצועתו הגינון יינטעו עצים במרווח שלא יעלה על 8 מטר בין עץ לעץ.</p> <p>3. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. לאורך השבילים והמדרכות - יינטעו עצים במרווחים אשר לא יעלו על 8 מטר בין עץ לעץ. ניתן יהיה לחרוג מהנחיה זו במקרים חריגים בנושא בטיחות אש ובאישור רשות רישוי.</p> <p>ב. נטיעות חדשות תתבצענה בעצים בריאים בגודל של 9 לפחות בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

6.3	הוראות פיתוח
	<p>ג. נטיעת עצים במדרכות, רחובות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח אשר לא יפחת מ- 8 מ"ק נטו ובעומק אשר לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו. לא יותרו ערוגות מוגבהות לנטיעת עצים.</p> <p>ד. ככל הניתן בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו נמוכים ממפלסי הפיתוח הסמוכים וזאת לשם ניקוז והשהיית מי נגר.</p> <p>ה. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה לשיטות השקיה חסכוניות, ושתילה של מיני צומח מקומי ועצים, על פני דשאים וצמחיה חד שנתית.</p> <p>4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים:</p> <p>א. מעל חניה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 1.5 מ' לשתילת עצים.</p> <p>ב. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 9 מ"ק לפחות.</p> <p>ג. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינות.</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הפיתוח והמדרכות.</p> <p>6. השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" מיועד עבור דרך גישה לרכבי הסעות לשימוש הציבורי במגרש 401 ככל שהדבר יידרש ובהתאם לשימוש שייקבע במגרש זה. נחיצותו ורוחבו המדויק של המעבר ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. השטח המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות ב'" מיועד למעבר הולכי רגל ולהרחבת רוחב רצועת ההליכה ברחוב אנסקי. רוחבה המדויק ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
6.4	בינוי
	<p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 60 ס"מ מגובה מפלס הפיתוח.</p> <p>2. הוראות לדופן הרחוב:</p> <p>א. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה והמשכית עם הרחוב וללא גידור או מכשולים. תותר צמחיה ופיתוח נופי בין קו הבניין לקו המגרש במגרשים שאינם כוללים סימון חזית פעילה.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית פעילה, הבניינים ייבנו ככל הניתן בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>ג. במבנים הכוללים חזית פעילה יתאפשר מעבר מקורה בנסיגה במפלס הקרקע. המעבר המקורה יהיה ברציפות למדרכה הצמודה ויתאפשר בו זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 6.17.</p> <p>3. גובה קירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>4. במבנים הכוללים שימוש למסחר פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.</p> <p>ב. רעש</p> <p>ג. מפגעי תאורה</p> <p>ד. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ה. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.</p> <p>5. הוראות לחזית פעילה:</p> <p>א. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית פעילה, ייקבעו שימושי מסחר או משרדים בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ- 50% מאורך החזית.</p> <p>ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב</p>





6.4	בינוי
	<p>ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>ד. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).</p> <p>ה. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה.</p> <p>ו. לפחות 70% מאורך חזית מסחרית מבונה הפונה לרחוב תהיה שקופה.</p> <p>ז. החזית הפעילה תלווה בקירוי בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. רוחב הקירוי יהיה 2 מ' לפחות.</p> <p>2. בשטח שתחת הקירוי ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר, ובלבד שיתאפשר מעבר של הציבור בתחום הקירוי ברוחב שלא יפחת מ-2 מטרים.</p> <p>6. מתקנים ומערכות טכניות:</p> <p>א. המערכות הטכניות על הגגות יוסתרו. הגגות יתוכננו ככל הניתן כמגוננים.</p> <p>ב. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה ומניעת מטרדי רעש למבנים רגישים סמוכים. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>7. אשפה:</p> <p>א. יתאפשר חדר/מתקן אשפה משותף לכמה בניינים בהתאם כפי שיקבע בנספח האשפה המהווה חלק מתכנית בינוי ופיתוח ובתאום עם הגורם המוסמך בעירייה. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ג. יוצבו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</p> <p>ד. פחים ומתקני פסולת ומחזור יהיו סגורים וחסויני נבירה.</p> <p>8. גובה מפלס תקרת מרתף עליונה לא יעלה מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת או מפלס הפיתוח המשתלב עם הרחוב.</p> <p>9. מיקום פתחי פליטות אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, לא יכוון למעברי הולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטריד ככל הניתן. בתאי השטח המוקפים בשבילים או שטחים ציבוריים אחרים, ובהם לא ניתן להפנות את פתחי האוורור למעברים פנימיים, פתחי האוורור לא יופנו לאזורי שהייה ממושכת של בני אדם ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>10. רמפות כניסה לחניה יתוכננו כחלק מהמבנה, יהיו מקורות וישולבו בפיתוח הנופי. שיפוע הירידה של הרמפה יתחיל בקו הבניין.</p>
6.5	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה לכלל השימושים יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ובתנאי שלא יעלה על חניה אחת לדירה.</p> <p>2. כל החניות הנדרשות לשימושי הקרקע בתכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. כניסות ויציאות לחניונים תת קרקעיים יהיו משותפות למספר מגרשים. תותר הקמת חניונים משותפים לבניינים סמוכים, והחניות יותקנו במידת הצורך בחניון תת קרקעי אחד. לצורך זה תירשם זיקת הנאה בין מרתפי החניה של תאי השטח במתחם ומילוי תקן חניה של תא שטח בתא שטח אחר עם מרתפים משותפים.</p>

6.5	חניה
	<p>4. מספר הכניסות המירבי לחניה התת הקרקעית לא יעלה על 2. לא יותרו שתי כניסות לחניה מאותו הרחוב.</p> <p>5. מידות הרמפה מרחוב אמסטרדם ייקבעו לפי הגובה הנדרש לרכב תפעולי לפריקה וטעינה ולצורך פינוי פסולת.</p> <p>7. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>8. מקומות חניה לאופניים ימוקמו ככל הניתן במפלס הקרקע. יתאפשר מתן מענה להשלמת תקן החניה גם במפלס העליון בתת הקרקע במידת הצורך, תוך מתן פתרון לגישה ישירה ממפלס הקרקע כגון מעלית אופניים.</p> <p>9. חניות עבור מוסדות הציבור בתת הקרקע ימוקמו ככל הניתן בתחום תא השטח המיועד למוסדות ציבור, ובסמוך ככל הניתן לגישה למוסד הציבורי.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. ניהול מי נגר בתחום התכנית יעשה בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות.</p> <p>ג. בתכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות וההשגחה מהשטחים האטומים.</p> <p>4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על נפח הנגר שנוצר מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>5. בשטחים מיועדים לאיגום יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביטוח.</p> <p>6. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>7. הנחיות לביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צ יקבעו בהחלטת המועצה המקומית, ייבחנו ויינתנו בתכניות הבינוי והפיתוח.</p> <p>8. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגיבון לאורך הרחובות יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, וויסות של של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים ובתשריט, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</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><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות או נוהל עבודה אחר כפי שיעודכן מעת לעת.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 בניה ירוקה</b></p> <p>מבנים חדשים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. ביעוד "מגורים ד" בתאי שטח 101, 104, 105, 106 מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>3. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>6.10 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית.</p> <p>3. התצ"ר ייערך בהתאם למתחם האיחוד והחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>(1) רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון :</p> <p>1.1 תחום התכנית מצוי תחת הגבלות הבניה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במנחת המסוקים במרכז הרפואי "רבין" (בילינסון) הנשמרות ע"י רת"א ומשרד הביטחון .</p> <p>1.2 גובה הגבלת הבניה החל על תאי שטח 105, 106 ו-401 באזור התחום בגבולות המגנל"ה ממנחת המרכז הרפואי "רבין" (בילינסון), ועל תאי שטח 103, 104, ו-402 הנמצאים בתחום מישור המעבר, כמפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, הינו הגובה העליון המותר לבניה כולל עבור מתקני העזר לבניה שיידרשו לצורך הקמת המבנים בתאי שטח אלו.</p> <p>1.3 תנאי למתן היתר בניה לגובה המבוקש בתכנית הינו תיאום הבקשה עם רת"א ועם משרד הביטחון, לצורך מתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרשות לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מסי 5139.</p>	<p><b>6.11</b></p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.11
<p>1.4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה להקמת המבנים לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המתקנים ולמיקומם ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139 .</p> <p>1.5. חריגה או שינוי מגובה המבנים בתכנית זו או גובה מתקני העזר לבניה כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>1.6. אין להקים על גגות המבנים פרגולות או כל תוספת קבועה ו/או ניידת ללא אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>(2)</p> <p>2.1. קווי הגובה המסומנים בנספח הבינוי מייצגים את הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש, כולל מתקני העזר לבניה. גובה המבנים ומתקני העזר לבניה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר.</p> <p>2.2. יש ליידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תוכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>(3) תימסר הודעה למערכת הביטחון עד שבועיים לפני תחילת הקמת המבנים בשטח התכנית.</p>	



תשתיות	6.12
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א.1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>א.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : כל סוגי המגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	



חשמל	6.13
<p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. בתחום המגרשים ביעודים למגורים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

<b>6.14</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק אשר יקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך, ויבטיח כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו. 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, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעיות רצון מהנדס העיר.</p>

<b>6.15</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2 אשר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. בחינת כל מקורות הרעש במגרש, כגון: מתקני מיזוג אוויר, רעש פריקה וטעינה, גנראטור וכל פעילות אחרת הצפויה במגרש ואת האמצעים לצמצום ההשפעה ביחס לכל קומות מגורים המתוכננים.</p> <p>ב. פירוט של מערכת האוורור ומיקום פתחי פליטת מזהמים מהחניונים וממערכת החירום בשטחים שאין בהם שהות אדם. פתחי כניסת האווריר יתוכננו בריחוק מכל פתח המיועד להוצאת אוויר. יש לוודא עמידה בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO.</p> <p>ג. מכלול האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומערכות הניקוז לרבות משמן, דלק, שפכים וכיוב',</p> <p>ד. מכלול האמצעים להיווצרות מפגעים תעבורתיים וריחות וזיהום ממתקני פסולת ומחזור בתחום התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההריסה והבניה בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך כמפורט בסעיף 6.2 אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:</p> <p>א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה תוך התייחסות להוראות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p> <p>ב. מקומות עירום ואחסון זמניים מיקומים אלו יקבעו באופן הממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.</p> <p>ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.</p> <p>ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.</p> <p>ה. שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p>

<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתרי הריסה מכוח תכנית זו.</p> <p>2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, ביטחון</p>



<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>

<b>6.17</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. תוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ל"זיקת הנאה" ישמש למעבר הולכי רגל. בשטח זה תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>2. רוחב זיקות ההנאה יקבע לכל הפחות בין קו הבניין לקצה גבול המגרש. ניתן יהיה לדייק את מיקומן בתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>3. הפיתוח בתחום זיקת ההנאה יהיה ללא גדרות, המשכי לפיתוח ברחוב ובכלל זה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף. ניתן יהיה להציב בתחום זה ספסלים, שולחנות לבתי קפה וכו', ובנתאי שלא יפריעו למעבר תקין של הולכי הרגל.</p> <p>4. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו הבניין לקו המגרש יאפשר מעבר ציבורי בכל עת ועבורו תירשם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>5. החניונים יהיו משותפים למספר מגרשים, והכניסות לחניון ישרתו את המגרשים הפרטיים והמגרש הציבורי במשותף. לצורך כך תתאפשר זכות מעבר לכלי רכב עבור מגרשי המגורים האחרים ועבור מגרש למבנים ומוסדות ציבור, ותירשם הערה בספרי המקרקעין להבטחת המעבר.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>מבני המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע הרחובות, מוסדות הציבור, והתשתיות הנדרשות לצורכיהם. תנאי למתן היתר בניה במגרש 102 הינו הצגת חוזים חתומים ומדווחים של 67% מבעלי הזכויות בבניינים המיועדים לפינוי בינוי בכתובות אנסקי 1, אנסקי 3, קפלן 30 וקפלן 32.</p>	

**7.2 מימוש התכנית**

--