

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2033

רחובות - שעריים

מרכז

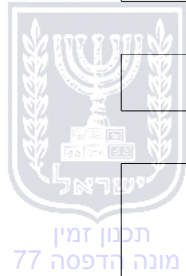
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
09/11/2022
לאשר את התכנית
14/11/2022
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המתחם, שגודלו כ 22 דונם, ממוקם בלב העיר רחובות בין הרחובות הרצל, אפרים זקס, יצחק מוגוז, סעדיה גאון.

במצב קיים המתחם מאופיין ברובו בבנייה צמודת קרקע וכולל בפועל 46 בתים צמודי קרקע. בנוסף קיים במתחם בניין בבנייה רוויה הכולל 12 יח"ד בנוסף לשטחי מסחר ומשרדים. סה"כ בשטח התוכנית 58 יח"ד. במצב מאושר זכויות הבנייה מאפשרות הקמתן של 142 יח"ד.

התוכנית מציעה, במסגרת הליך פינוי-בינוי, 7 בניינים חדשים בגובה שבין 22-25 קומות הכוללים 538 יח"ד בתמחיל דירות מגוון לרבות דירות להשכרה. בנוסף כוללת התוכנית שצ"פ מרכזי בהיקף של כ 3 דונם ושני תאי שטח למבני ציבור. בנוסף התוכנית כוללת שטחי ציבור בנויים המשולבים במבני המגורים.

כל המבנים בתוכנית כוללים קומות מסד פעילה אשר תכלול שימושי מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים לשימוש תושבי המתחם והשכונה.

קומת הקרקע הפעילה פונה כלפי רחוב הרצל וכלפי השצ"פ המרכזי ובכך תתרום ליצירת מרחב ציבורי פעיל, מעודד שהייה, בטוח ואטרקטיבי.

לאורך רחוב הרצל התוכנית מציעה הרחבה משמעותית של המדרכה וכיכר עירונית בחלקה הצפוני.

בצפון המתחם קיים מבנה שימש בית רב מהמחצית הראשונה של המאה ה - 20. התוכנית משמרת את המבנה ומאפשרת לו הוספת אגף על מנת לשלב בו שימושי מסחר ושימושים ציבוריים ולהנגישו לציבור, תוך החלת הוראות שימור.

המתחם ישורת באופן מיטבי ע"י תח"צ לאורך רח' הרצל לרבות קו מטרו המתוכנן לעבור בו.

התוכנית מושתתת על עירוב שימושים, עידוד הליכה ושימוש באופניים ותורמת לשדרוג המרחב הציבורי. השצ"פ והמרחב הציבורי יאפשרו נטיעות עצים רבות ויהוו חלק ממערך ניהול מי נגר.

על התוכנית חלה מגבלת גובה לפי הנחיית משרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רחובות - שעריים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 2033

מספר התכנית

21.821 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

רחובות קואורדינאטה X 182238

קואורדינאטה Y 643745

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שעריים ברחובות

בין הרחובות הרצל ממזרח ורחוב יצחק מוגזח ממערב ובין הרחובות סעדיה גאון מצפון ואפריים זקס מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות: רחובות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	הרצל	55	
רחובות	הרצל	67	
רחובות	הרצל	71	
רחובות	הרצל	61	
רחובות	הרצל	65	
רחובות	הרצל	63	
רחובות	הרצל	59	
רחובות	הרצל	57	
רחובות	הרצל	75	
רחובות	הרצל	69	
רחובות	הרצל	73	
רחובות	הרצל	77	
רחובות	מוגזח יצחק	2	
רחובות	מוגזח יצחק	12	
רחובות	מוגזח יצחק	6	
רחובות	מוגזח יצחק	4	
רחובות	מוגזח יצחק	22	
רחובות	מוגזח יצחק	16	
רחובות	מוגזח יצחק	20	
רחובות	מוגזח יצחק	8	
רחובות	מוגזח יצחק	24	
רחובות	מוגזח יצחק	18	
רחובות	מוגזח יצחק	10	
רחובות	מוגזח יצחק	14	
רחובות	סעדיה גאון	62	
רחובות	סעדיה גאון	66	
רחובות	סעדיה גאון	68	
רחובות	סעדיה גאון	70	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רחובות	סעדיה גאון	64	

שעריים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק	1-11, 13-15, 17-19, 248-249, 286-287	

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

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות לרבות תת"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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק פרנס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק פרנס		תשריט מצב מוצע	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	20/12/2021	יצחק פרנס	09: 22 22/12/2021	נספח לרישום תלת מימדי מגרשים 409, 408, 405, 601	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/12/2021	יצחק פרנס	16: 48 08/12/2021	נספח בינוי מנחה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/12/2021	יצחק פרנס	16: 46 08/12/2021	נספח חתכי רחוב	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	25/04/2021	יגאל שטיינמץ	12: 08 22/11/2021	נספח פיתוח מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/12/2021	טל רביב	11: 41 20/12/2021	נספח תנועה וחנייה	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	11/02/2021	יונתן קופלוביץ	09: 56 14/02/2021	נספח תשתיות ביוב	לא
מים	מנחה	1: 250	1	11/02/2021	יונתן קופלוביץ	09: 55 14/02/2021	נספח תשתיות מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	2	14/05/2020	יונתן קופלוביץ	16: 01 14/05/2020	פרשה טכנית לנספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	14/05/2020	איתן תם	14: 21 14/05/2020	נספח תשתיות חשמל ותקשורת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	22/11/2021	צבי פרליס	13: 58 22/11/2021	נספח מפת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		10	22/11/2021	צבי פרליס	13: 57 22/11/2021	חוות דעת מומחה - סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		9	22/11/2021	צבי פרליס	13: 55 22/11/2021	טבלת ערך עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		25	22/11/2021	צבי פרליס	13: 54 22/11/2021	צילומי עצים	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		62	01/03/2018	נאור מימר	09: 17 26/08/2018	תיק תיעוד	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		107	28/11/2021	רון לשם	14: 07 28/11/2021	נספח רוחות והצללה	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		69	24/11/2021	עציון כוכבי	11: 57 06/12/2021	חוות דעת כלכלית תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		71	23/12/2021	עציון כוכבי	16: 22 10/11/2022	טבלאות איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ועקרונות חלוקה	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	09/12/2021	אנטון לוין	16: 02 09/12/2021	נספח ניקוז	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	רקע		14	22/12/2021	אנטון לוין	11: 45 23/12/2021	נספח ניהול נגר עילי וניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	07/12/2021	יצחק פרנס	11: 08 08/12/2021	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
נספח חברתי	רקע		57	20/07/2021	מיכל רוזנברג	10: 59 26/08/2021	נספח חברתי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/04/2020	יצחק פרנס	16: 58 13/05/2020	נספח 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



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		הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות	רחובות	ביל"ו	2	08-9392294	08-9392318	sagit_b@rehovot.muni.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7441420		gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

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	יצחק פרנס	39146	כנף פרנס אדריכלים, גבירצמן כנף פרנס בע"מ	רמת גן	סמ אלברט	1	03-6780679	03-6780684	itzik@gcp-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול פרויקט	יועץ	ריכטר רווית		סיטילינק השקעות (1994) בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	office@citylink.co.il
	מודד	ראול מרקוביץ	411	ראול מרקוביץ	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648		moder@013.net
שמאי מקרקעין	שמאי	עציון כוכבי	789	עציון כוכבי שמאות וניהול נכסים	רחובות	המנוף	2	08-9365366		etz99@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יגאל שטיינמץ	38153	יגאל שטיימץ אדריכל נוף	רחובות	העמק	1	08-9411834	08-9419234	igalst@bezeqint.net
אגרונום, שמאי חקלאי	אגרונום	צבי פרליס		פרליס ובניו-אומדה	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com
מהנדס אספקת מים וניקוז	יועץ	אנטון לוין		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9475222	levina@ecolog.co.il
יועץ שימור	יועץ	נאור מימר		מימר נאור אדריכלות ושימור בע"מ	תל אביב-יפו	קבוץ גלויות	22	072-2510049	077-6262862	office@mimarc.co.il
ד"ר	אקולוג	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	קופלוביץ פ.מ. מהנדסים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265	08-9491866	yonnyk@yonnyk.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	טל רביב	76763		תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	lior@del.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס חשמל	יועץ	איתן תם	71841	י. רפפורט מהנדס חשמל בע"מ	רחובות	אופנהיימר	5	08-9315305	08-9315307	office@yrap. co.il
יועץ חברתי	יועץ	מיכל רוזנברג		אשחר-ארגון שרותי חברה ורוחה בע"מ	הסוללים	הסוללים		04-6406537	04-6469374	michal@eshh ar.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן .
מבנה לשימור	המבנה לרבות סביבתו הקרובה, כמסומן בתשריט, עליהם חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה והוראות תכנית זו.
ממונה השימור	איש מקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה.
תיק תיעוד	מסמך מלווה למתן תוקף/היתר בנייה המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי הנחיות מנהל התכנון.

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**

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסה של 58 יח"ד והקמתן של 538 יח"ד חדשות תוך שידרוג המרחב הציבורי, תוספת שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים ושטחי מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
- שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד עם חזית מסחרית לעירוני מעורב.
- שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת קווי הבניין בתחום התכנית.
- קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל אחד ממתחמי הבניה ויעודי הקרקע.
- קביעת זכויות בניה לכל אחד ממתחמי הבניה ויעודי הקרקע.
- קביעת מבנה לשימור ומתן הנחיות לשימור, בניה ופיתוח בסביבתו.
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור, העתקת עצים ונטיעות חדשות.
- קביעת הוראות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לרישום תלת ממדי.

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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	105 - 101
שטח ציבורי פתוח	201
שטח פרטי פתוח	502, 501
ככר עירונית	601
דרך מאושרת	404 - 401
דרך מוצעת	410 - 405
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	404 - 401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	410 - 405
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	601
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	105 - 101
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	502, 501
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302, 301
גבול מתחם	דרך מאושרת	404 - 401
גבול מתחם	דרך מוצעת	410 - 405
גבול מתחם	ככר עירונית	601
גבול מתחם	עירוני מעורב	105 - 101
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	502, 501
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	201
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302, 301
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	409, 408, 405
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	409, 408, 405
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	105 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	105 - 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	502, 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	עירוני מעורב	105 - 102
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404 - 401
מבנה להריסה	דרך מוצעת	410 - 405
מבנה להריסה	ככר עירונית	601
מבנה להריסה	עירוני מעורב	105 - 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
מבנה מוצע	עירוני מעורב	105 - 101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	401
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ככר עירונית	601
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	105 - 102
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	404, 401
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	405
רצועת מתע"נ	ככר עירונית	601
רצועת מתע"נ	עירוני מעורב	105 - 103
רצועת מתע"נ	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	404 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	410 - 405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	105 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	502, 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302, 301

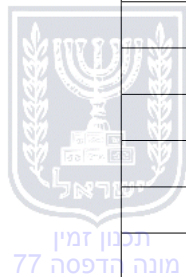
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,725	21.65
מגורים	9,334	42.78
מגורים ומסחר	709	3.25
שטח ציבורי פתוח	7,053	32.32
סה"כ	21,821	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
22.68	4,948.21	דרך מאושרת
4.78	1,043.69	דרך מוצעת
4.63	1,009.7	ככר עירונית
44.34	9,674.82	עירוני מעורב
5.04	1,099.33	שטח פרטי פתוח
12.99	2,834.01	שטח ציבורי פתוח
5.55	1,211.73	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	21,821.49	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושי מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים. 3. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, משרדי עירייה, מועדוניות יום, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים. 4. מתקן אצירה מרכזי לאשפה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות בינוי ביעוד זה תותר הקמת מבנים בני עד 25 קומות (בהתאם למפורט בטבלה 5) הכוללים קומות מסד וקומות מגורים. לפי הפירוט הבא: קומת מסד ראשונה: שימושי מסחר קומת מסד שנייה: שימושי תעסוקה 3. קומת שלישית שימושים לצורכי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.1 (3). יתר הקומות למגורים. 2. קווי בניין קדמיים: א. קו בניין לקומת מסד לשימושי מסחר והתעסוקה כמפורט בטבלה 5 ב. הקומה הציבורית: 1. במגרשים 103-105 הקומה הציבורית (מעל קומות המסד) תיבנה בנסיגה של 2 מטר כלפי הרחוב ביחס לקומות המגורים שמעליה. 2. במגרשים 101-102 קו הבניין הקדמי יהיה כמפורט בטבלה 5 ג. קו בניין לקומות המגורים כמפורט בטבלה 5 ד. קו בניין למרתפים אפס לכל הכיוונים פרט למקומות המסומנים בתשריט 3. קומת הקרקע: א. בכל בניין תיבנה קומת מסד בקומת הקרקע. הקומה תיבנה בהתאם להוראות לבניית חזית מסחרית (סעיף 6.1 ד') ב. ניתן לשלב בקומה זו שימושי מסחר/שימושים ציבוריים/תעסוקה בקומת הקרקע ובתנאי שיהיו כאלה אשר ייצרו חזית פעילה כלפי השצ"פ / חצרות פנימיות של הבינוי/כלפי הרחוב. ג. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מכיוון השטח הפתוח ומכיוון שבילי הגישה בין הבניינים. 4. קומת מסד שנייה: א. קומת המסד השנייה תכיל שימושי תעסוקה בהתאם לסעיף 4.1.1 (2). ב. הכניסה לקומה זו תהיה דרך מבואת הכניסה הציבורית שבכל בניין. ג. ניתן יהיה למקם את חדר הדיירים בקומת מסד זו ע"ח שטחי תעסוקה. ד. גובה קומת משרדים לא יפחת מ- 4.00 מ' ברוטו.



4.1	עירוני מעורב
	5. שימושים ציבוריים המשולבים במבני המגורים : א. שימושי רווחה ומוסדות ציבור אחרים יהיו שימושים המשתלבים בסביבת מגורים, באישור מהנדס העיר. ב. השימושים הציבוריים ירוכזו בכל בניין בקומה הראשונה שמעל 2 קומות המסד, כך שגג המסד יוצמד לשטח הציבורי כחצר/מרפסת פתוחה. לגבי חצרות לגני ילדים ראו התייחסות בהערה לטבלה 5. ג. יתאפשר קירוי חצר/שטח מרוצף המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו קומת המסחר. 6. הוראות בינוי : א. על קומות המסד הכוללות מסחר ותעסוקה להיצמד לקו הבניין קדמי אפס בהיקף שלא יפחת מ - 75% מאורך החזית. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים. ב. המרחק המינימאלי בין מבני המגורים לא יפחת מ - 14 מ'. במגרש 105 המרחק לא יפחת מ - 10 מ'. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 7. מגורים : א. תמהיל הדירות יכלול בכל תא שטח לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9). ב. שימושי אחסנה למסחר ושימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין יותרו בקומת המרתף העליונה. ג. מחסנים : יותרו מחסנים בקומות המרתף. גודל מחסן דירתי לא יעלה על 7.5 מ"ר. המחסנים יוצמדו לשימושים התואמים ולא ימכרו כיחידה נפרדת. ד. לא יותרו דירות גן. ה. לא תותר חריגת מרפסות מעבר לקווי הבניין. 8 ניווד זכויות ניתן יהיה לנייד זכויות למגורים בלבד מקומות המגדלים לקומות המסד, בהתאם לקווי הבניין של המסד, ובתנאי שהדירות יכללו מרפסות (גם מרפסות "שקועות"). המסד יכלול לכל היותר 6 קומות (קומת מסחר, קומת תעסוקה ו - 4 קומות מגורים). במקרה כזה השימושים הציבוריים ינוידו לקומת המגדל הראשונה.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מבנים לצורכי ציבור לרבות : חינוך תרבות, קהילה, רווחה, דת ובריאות, מבנים לצורכי ספורט. 2. פארק שכונתי, גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם 3. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי 4. מתקנים לניהול מי נגר 5. מעבר רכב חירום ותחזוקה 6. מתקנים הנדסיים



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
7. מתקנים נדרשים לשהייה ומצללות 8. חניה תת קרקעית בתא שטח 301 9. בתא שטח 302 מבנה לשימור עם שימושים ציבוריים ושימושי מסחר באגף נפרד. 10. בתא שטח 301 מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח ב. ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי בתא שטח 301 לטובת הציבור גם ללא הקמת המבנה הציבורי (בכפוף להוראות סעיף 6.5 בנושא נטיעות מעל חניונים). ג. מסחר - מימוש זכויות למסחר יעשה באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב ככל הניתן כחזית מסחרית הפונה לרחוב או לשטח ציבורי. ד. בפיתוח תא שטח 301 ניתן לשלב מבנה רב שימושי לטובת הקהילה על מנת לאפשר אחזקת החלקות החקלאיות ושרותי אחזקה נילווים. ה. מתקנים הנדסיים יותרו בתא שטח 301 בלבד ויהיו בתת הקרקע.	
ב מבנים קיימים סימון מהתשריט : מבנה לשימור ראו הוראות בסעיף 6.6 להלן.	
ג תשתיות לא תותר העברת תשתיות עירוניות מתחת למבנה לשימור בתא שטח 302.	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
א. "דרך" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל	
הוראות	4.3.2
א הוראות פיתוח 1. נטיעות יעשו לפי הנחיות פרק 6.5 ("נטיעות במרחב הציבורי") 2. בתא שטח 410 ישמרו ככל האפשר מירב עצי הפרי שמקורם בחלקה של המבנה לשימור (בתא שטח 302)	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
1. פארק שכונתי, גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר. 4. מעבר רכב חירום ותחזוקה. 5. מתקנים הנדסיים. 6. רמפה זמנית לכניסה לחניון.	



שטח ציבורי פתוח	4.4
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח א - לא יותר גידור שטח ציבורי פתוח ויובטח בו מעבר חופשי לציבור. - לא תותר חנייה עילית בתחומי השצ"פ. - מתקנים הנדסיים יוקמו מתחת למפלס הקרקע באופן שיצמצם את מופעם כלפי חוץ. - הצמחייה המתוכננת בשטח התוכנית, תשולב בצמחייה מקומית בעלת התאמה נופית לאזור וצמחייה המאפיינת את הישוב הקיים. - בחלק השצ"פ הצפוני מתוכננת בריכה לאיגום מי נגר. בריכה זו תתוכנן לביצוע באופן רב תכליתי אשר יאפשר מגוון שימושים. לאורך השנה. - השצ"פ יתוכנן תוך התחשבות בגבהים קיימים ומתוכננים, ובמידת הצורך יתוכננו כטרסות מגוננות עם קירות תומכים מדורגים. - על מנת לשמר את האופי החקלאי של המתחם תשמר זרימת מים בתעלות ההשקיה לאורך כל השנה תוך שמירה על האקולוגיה של המים. - על מנת לשמר את האופי ההיסטורי החקלאי, לפחות 50% מהעצים לפחות יהיו עצי פרי. - הצללת השצ"פ תהיה באמצעים טבעיים כגון עצים שיאפשרו חשיפה לשמש בתקופת החורף. - לא תתאפשר כל בנייה בתת הקרקע.	
שטח פרטי פתוח	4.5
שימושים	4.5.1
- גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם - מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר - מעבר רכב חירום ותחזוקה - מתקנים הנדסיים - חניה תת קרקעית, כולל פריקה, טעינה ותחזוקה בתת קרקע	
הוראות	4.5.2
חניה א - תותר חניה תת קרקעית בכל השטח הפרטי הפתוח כהשלמה לשטחי החניה תחת מגרשי המגורים בכפוף להוראות סעיף נטיות בסעיף 6.4. - תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור כמפורט בפרק 6 - בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה, שטחים אלו יפותחו כהמשך למדרכות ולשטחי ציבור.	
ככר עירונית	4.6
שימושים	4.6.1
- אמצעים לניהול מי נגר. - בריכות נוי, בריכות אקולוגיות. - גינות ופיתוח נופי לרבות נטיות. - מצללות. - מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.	

4.6	כבר עירונית
	6. חנייה תת קרקעית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. השטח שעל הקרקע יפותח כחלק מהפארק המרכזי וע"פ נספחי הנוף וניהול מי נגר. 2. בתת הקרקע ייבנה חניון כחלק ממגרש 102 וישמש ע"פ הצורך לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים ומתקנים אחרים.
ב	הוראות בינוי א. המגרש העליון בייעוד כיכר עירונית - גובה תקרת המגרש תהיה, בעומק מינימאלי של 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים המתוכננים, וממנו כלפי מעלה לצורך נטיעות עצים. ב. המגרש התחתון אשר ישמש כחניון יירשם בבעלות פרטית. גובהו יחל מכ - 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים המתוכננים, ועד הגובה 16.50 מטר מתחת לפני הקרקע. ג. על אף האמור, רשאית רשות הרישוי לאשר סטייה מהמידות הקבועות דלעיל בטווח של עד 20% אחוז, אם מצאה כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
ג	רישום חניונים סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי א. בתא שטח 601 המיועד לכיכר עירונית, יהיה מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון פרטי. ב. תא שטח 601 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי. ג. המגרש התלת מימדי יופרש וירשם בבעלות פרטית כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ה. ככל שבהתאם להערה ב' לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי (בשימוש חניון).
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. "דרך" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הפיתוח של הרחובות מוגזח, זקס וסעדיה גאון יהווה חלק ישיר מהפיתוח שבתכנית זו. 2. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 3. נטיעות יעשו לפי הנחיות פרק 6.5 ("נטיעות במרחב הציבורי").
ב	רישום חניונים סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי א. בתא שטח 409 המיועד לדרך, יהיה מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון פרטי. ב. תא שטח 409 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי.

4.7

דרך מוצעת

ג. המגרש התלת מימדי יופרש ויירשם בבעלות פרטית כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
 ה. ככל שבהתאם להערה ב' לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי (בשימוש חניון).

ג

רישום חניונים

סימון מהתשריט : **גבול מתחם תלת מימדי**

א. בתא שטח 405 המיועד לדרך, יהיה מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון פרטי.
 ב. תא שטח 405 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי.
 ג. המגרש התלת מימדי יופרש ויירשם בבעלות פרטית כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
 ה. ככל שבהתאם להערה ב' לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי (בשימוש חניון).

ד

רישום חניונים

סימון מהתשריט : **גבול מתחם תלת מימדי**

א. בתא שטח 408 המיועד לדרך, יהיה מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון פרטי.
 ב. תא שטח 408 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית למעט המגרש התלת מימדי.
 ג. המגרש התלת מימדי יופרש ויירשם בבעלות פרטית כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.
 ה. ככל שבהתאם להערה ב' לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי (בשימוש חניון).



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי נכס מונרה	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
עירוני מעורב	מגורים	101	1613	9282	5460	200	4839	17655	85	91	40.88	69	22	3	7 (1)	5 (2)	5
עירוני מעורב	משרדים	101		1140	380			1520					1 (4)		7	5	5
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	101		360	180			540					1 (5)		7	5	5
עירוני מעורב	מגורים	102	1386	9282	4550	200	4158	18190	85	91	38.54	66	21	3	0 (6)	7 (7)	2 (8)
עירוני מעורב	מסחר	102		555	140			695					1 (9)		0	7	2
עירוני מעורב	משרדים	102		1140	380			1520					1 (10)		0	7	2
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	102		360	180			540					1 (5)		0	7	2
עירוני מעורב	מגורים	103	1345	8058	3950	200	4035	16243	85	79	63.5	64	20	3	9.5 (11)	0	0
עירוני מעורב	מסחר	103		500	100			600					1 (9)		4 (12)	0	0
עירוני מעורב	משרדים	103		620	180			800					1 (4)		4 (12)	0	0
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	103		360	180			540					1 (5)		9.5 (11)	0	0
עירוני מעורב	מגורים	104	2817	14892	7300	400	8451	31043	85	146	56.31	62	19	3	8 (14)	4.5 (15)	0
עירוני מעורב	מסחר	104		1150	380			1530					1 (9)		3 (12)	3 (12)	0
עירוני מעורב	משרדים	104		1530	510			2040					1 (4)		3 (12)	3 (12)	0

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
0	4.5 (15)	8 (14)		1 (5)					1080			360	720		104	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
6 (11)	(17)	0 (2)	3	19	59	63.01	131	85	26349	6237	200	6550	13362	2079	105	מגורים	עירוני מעורב
4 (12)	(17)	0 (2)		1 (9)					480			120	360		105	מסחר	עירוני מעורב
4 (12)	(17)	0 (2)		1 (4)					720			180	540		105	משרדים	עירוני מעורב
6	(13)	0 (2)		1 (5)					2520			720	1800		105	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
5	5	0 (19)	3	5	10			50	3145	2535		260	350	562	301	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	0 (3)	5							750			250	500 (20)	649	302	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			3						2232	2232) (21				744	501	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
			3						1062	1062) (22				354	502	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
			3						2976	2976) (23				992	601	ככר עירונית	ככר עירונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			(מטר)	
עירוני מעורב	מגורים	101	5 (3)	1245
עירוני מעורב	משרדים	101	5	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	101	5	
עירוני מעורב	מגורים	102	5 (3)	1365
עירוני מעורב	מסחר	102	5	
עירוני מעורב	משרדים	102	5	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	102	5	
עירוני מעורב	מגורים	103	0 (6)	1185
עירוני מעורב	מסחר	103	0	
עירוני מעורב	משרדים	103	0	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	103	(13)	
עירוני מעורב	מגורים	104	0 (16)	2190
עירוני מעורב	מסחר	104	0 (16)	
עירוני מעורב	משרדים	104	0 (16)	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	104	(13)	
עירוני מעורב	מגורים	105	0 (18)	1965
עירוני מעורב	מסחר	105	0 (18)	
עירוני מעורב	משרדים	105	0 (18)	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	105	0	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	301	5 (2)	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	0 (6)	
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	501		
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	502		
ככר עירונית	ככר עירונית	601		

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:

- שטחי הבניה העקרים בתת הקרקע נועדו לחדרי דיירים, חדרי משחקים וכד'
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה, זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- בייעוד "שטח ציבורי פתוח" ו"שטחים פתוחים ומבני ציבור" ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא יכלל במניין שטחי הבניה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי

שטח גובלים .

ד. ביעוד "עירוני מעורב" השטחים המפורטים בשימוש מגורים כוללים שטחים משותפים כגון : לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ה. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.19) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ו. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.18 (5)) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ז. מתקן קצה לאצירת אשפה פניאומטית מוצע בתא שטח 102. ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר תוספת של 150 מ"ר עיקרי ו 30 מ"ר שרות עבור חדר מרכזי לאצירת אשפה פניאומטית לתא שטח זה.

ח. הגובה המירבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו' הינו בין 123.1 מטר מעל פני הים.

ט. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.

י. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

יא. תתאפשר העברת 10% מזכויות השירות מתת הקרקע לעל הקרקע.

יב. תתאפשר בניית מרתפים בקו בניין אפס בכל הכיוונים.

יג. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ - 150 מ"ר לכיתת גן.

יד. שטח למרפסת יהיה 15 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון מגרש 102.

(2) לכיוון רחוב יצחק מוגזח.

(3) לכיוון רחוב סעדיה גאון.

(4) קומה מעל המסחר.

(5) מעל קומת המשרדים.

(6) לכיוון רחוב הרצל.

(7) לכיוון מגרש 101.

(8) לכבר העירונית.

(9) במפלס קומת הקרקע בתוספת גלריה בתחום הקומה.

(10) ניתן לממש שימושי תעסוקה בשתי קומות המסד הראשונות.

(11) לכיוון מגרש 104.

(12) לקומות הבסיס.

(13) כמפורט בסעיף 4.1.2.

(14) לכיוון מגרש 105.

(15) לכיוון מגרש 103.

(16) רוחב משתנה עד 3.8 מ' לכיוון רחוב הרצל.

(17) רוחב משתנה בין 4.2 עד 6.5 מ' לכיוון רחוב הרצל.

(18) לכיוון רחוב אפריים זקס.

(19) לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

(20) כולל שטח לאגף מסחרי נוסף.

(21) כחלק ממגרש 104.

(22) כחלק ממגרש 103.

(23) כחלק ממגרש 102.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". א. תכנית בינוי ופיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- (1) מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - (2) אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - (3) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות, ריהוט רחוב. בפיתוח תאי שטח 201 ו 301 יילקח בחשבון ויקבל ביטוי בתוכנית, ככל הניתן, מבנה החלקות המקורי ואופיין החקלאי-בוסתני וכן חומרי גמר אשר אפיינו את המקום.
 - (4) תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז.
 - (5) אופן העמדת מבני הציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - (6) מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - (7) מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - (8) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
 - (9) רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
 - (10) מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור בעבור כל השימושים.
 - (11) מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
 - (12) פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
 - (13) פריסת תחנות השנאה.
 - (14) מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - (15) הצגת פתרון לפינוי וסילוק אשפה. במקרה ויוחלט על פתרון פניאומטי: א. תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.
 - ב. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.
 - (16) בתאי 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 היחידה הסביבתית
- ב. "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי יעסוק בנושאים הבאים:
- (1) הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - (2) חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - (3) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - (4) חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 5) הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
- 6) הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
- 7) הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.
- 8) היקף נטיעות מינימלי במגרשים.
- 9) במקרה והתוכנית קובעת/מאפשרת מערך פינוי אשפה פניאומטי: הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית.
10. קביעת הנחיות לבנייה ירוקה.
- ג. מבנה לשימור:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח 302 הינו הגשת תיק תיעוד מלא למחלקת הרישוי ואישורו בוועדת השימור העירונית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה למגרש 302 יהיה פירוט ההגנות הדרושות למבנה לשימור בהיתר.
3. תנאי לאישור השלמת עבודות עפ"י הדין יהיה גמר עבודות השימור והפיתוח המשותפים למבנה לשימור לשביעות רצון מהנדסת העיר וקבלת תעודת גמר עבורו.
4. היתר הבנייה יכלול הנחיות שילוט למבנה לשימור.
- ד. תנאי למתן להיתר בניה ראשון יהיה אישור מהנדס העיר למסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים הבאים:

1. סדר הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים.
2. שילוב מבני הציבור בקומות הקרקע של המגורים.
3. התחברות לתשתיות עירוניות
4. הסדרי תנועה וחניה זמניים וקבועים בהתאם לסדר הריסה בניה המוצע
5. אתרי התארגנות במתחם וסביבתו
6. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במעורמי עפר. היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

7. 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
8. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי - 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.
9. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.
10. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.
11. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
12. פסולת
- א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה 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 למחזור



תנאים בהליך הרישוי	6.2
13. במקרה של מנגנון פניאומטי לפינוי אשפה : א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה 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. ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי. ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. 14. בתאי שטח 101, 102, 103 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקת משטר הרוחות בסביבת התכנית, אשר תכלול את תכנית הבינוי והפיתוח העדכנית. על בסיס תוצאות בדיקה זו יתוכננו אמצעים מקומיים לטיפול במטרדי הרוח, אשר יכללו טיפול בבינוי, ריהוט רחוב ואלמנטים בפיתוח וצמחיה." 15. מטרדי רעש א. בשימושים מעורבים ובבנייה גבוהה - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990. 16. תחזוקה תנאי להיתר בנייה - שילוב הנחיות תחזוקה תכנוניות אשר יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים : הנחיות לתכנון מפורט לביצוע תומך תפעול של הבינוי והשטחים המשותפים, שילוב אלמנטים של בנייה ירוקה, ניצול הגגות ליצירת אנרגיה, הנחיות לבחירת מערכות וחומרי גמר, באישור מהנדס העיר. 17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבינוי לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב. 18. מבנים להריסה א. היתר הבניה/ההריסה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה. ב. תנאי להיתר בניה בכל מתחם יהיה הריסת כל הבנוי בתחום הדרכים באותו המתחם.	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
22. ממשק עם קו המטרו : א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 105-102 יהיה תיאום עם נת"ע. ב. במגרשים הגובלים/חופפים לתוואי המטרו כמסומן בנספח התנועה, לא יאושר היתר בניה המשנה קווי בנין אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. ג. הקלות בקווי בנין יתואמו עם נת"ע. ד. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע. ה. יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע. ו. לא תותר החדרת עוגנים לתחום המיועד לתוואי המטרו אלא באישור נת"ע.	
הוראות בינוי	6.4
א. כל מתקני התשתית ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתיר אותם ככל	

6.4

הוראות בינוי

הניתן משטחים ציבוריים.

ב. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד למעבר הציבור.

ג. הוראות לבניית חזית מסחרית (היכן שמסומנת בתשריט חזית מסחרית):

1. בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חובה להקימה, פרט לתאי שטח 101, 105

2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה

3. לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

4. ניתן להפנות שטחי מסחר גם לשפ"פ בתא שטח 501

5. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה תירשם בהתאם לסעיף 6.16).

6. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

7. בחזית הפונה לרחוב הרצל לא תתאפשר הקמת קולונדה. פתרון הצללה למעבר הולכי רגל

יקבע בהיתר הבניה הראשון וישמש את המבנים כולם לטובת באי שטחי המסחר. פתרון

ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.

8. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-6.00 מ' ולא יעלה על 9.00 מ' ברוטו/ ויאפשר בניית יציע

(גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות

ד. מניעת מטרדים הדדיים בכל ייעודי הקרקע המעורבים - פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים

הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.

2. רעש מיקום אזורים קולטי קהל

3. מפגעי תאורה

4. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים

5. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים

6. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים

ה. נטיעות וגינון במגרשי מגורים ומסחר:

בחזית הפונה לרחוב, באזורים בהם לא מסומנת חזית מסחרית ולא מוצעת בניה בקו בניין 0,

חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב לפי ההנחיות הבאות:

א. מתחת לשטח המגרש, ע"פ תכנית הפיתוח, חובה לשלב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.0

מ'. שטח זה יכלול פסי נטיעות.

ב. רוחב פסי הנטיעות יכלול אדמה גננית לא יפחת מ - 1.5 מ'. מפלס האדמה לא יעלה על מפלס

קרקע סמוכה. יובטח ניקוז ואיטום נאות של פסי הנטיעה.

ג. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו 100 ס"מ לשתילת עצים. נפח

בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

ו. אשפה

1. מיקום חדריים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר

לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.

ז. חניית אופניים במבנה המגורים

ככל שהמענה לחניית אופניים יינתן בתת הקרקע, שטח המעלית יותאם להסעת אופניים.

ח. תוקם חברת ניהול

6.5

הוראות פיתוח

1. נטיעות במרחב הציבורי:



הוראות פיתוח	6.5
א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו - 100 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון. 2. תתאפשר הקמת משרד מכירות כשימוש זמני בכל יעודי הקרקע בתכנית.	
שימור	6.6
א. בתא שטח 302 קיים מבנה לשימור. ב. ניתן יהיה להוסיף אגף למבנה לשימור לצורכי מסחר בתנאי שיאושר על ידי מהנדס העיר ויעשה בהתאם להוראות ממונה השימור (כהגדרתו בתכנית זו) ג. שימור בתא השטח כולל את כל חלקי המבנה, פיתוח שטח, העצים הבוגרים ופרטים אדריכליים בהתאם לממצאי תיק התיעוד. ד. בקשה להיתר בנייה לתא שטח 302, תכלול הוראות והנחיות לשימור על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא לתא שטח זה ולאחר תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ה. לא יותר להקים כל שימוש שהוא בתת הקרקע. ו. לא תותר חניה עילית. ז. לא תותר החדרת מי נגר בתא שטח 302. ח. האגף החדש שייבנה יהיה מעבר לגבולות המבנה לשימור. חיבור בין האגף הישן לחדש יעשה בחזית הדרומית של המבנה לשימור, ובחזית זו בלבד. האגף החדש יבנה במנותק מהמבנה ההיסטורי. ט. המבנה לשימור יישמר בשלמותו בהתאם לבינוי ולממצאי תיק התיעוד בכל חזיתות המבנה. י. פיתוח תא השטח יעשה בתיאום עם מהנדס העיר וממונה השימור, תוך שילוב מירב העצים הבוגרים בחלקה ושימוש בחומרי גמר מקומיים. פיתוח השטח סביב המבנה לשימור ישמור על מפלסי פיתוח קיימים, וייתחם באופיו למורשת שכונת שעריים במיני צמחים, עצים, שימוש בחומרי גמר הקשורים למקום. יא. פיתוח תא שטח 302 ותוספת האגף, לא יפגעו בערכי השימור של המבנה הקיים ויותאמו אליו. יב. נטיעות חדשות תהיינה במרחק 5.00 מטר מהמבנה לשימור. יג. יש לוודא כי ניתנים פתרונות ניקוז כך שלא תהיה פגיעה במבנה לשימור והפתרונות ירחיקו את המים מהמבנה לשימור. יד. גדרות ושערים ישומרו במקומם או בהתאם למקור בגבול לתא שטח 410. טו. לא תותר הריסת מבנים לשימור ואלמנטים אחרים לשימור במתחם. טז. לא תבוצענה עבודות כל שהן במבנה ובסביבתו הקרובה, לרבות הסרת צמחיה וניקוי, ללא הגנות מלאות למבנה לשימור. יז. ההיתר יכלול הנחיות מפורטות להגנה על המבנה לשימור כתנאי להיתר בניה. הגנות יתוכננו על ידי מהנדס שימור בעל ניסיון בהיקף עבודה דומה ויאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. יח. הנחיות ההגנה יופיעו גם בהיתרי הבנייה וההריסה לתאי שטח 302, 102.	

6.6

שימור

יט. לצורך שינויים כל שהם, לרבות שינויים פנימיים במבנה לשימור יש להגיש בקשה להיתר בנייה.

כ. לא יותרו תוספות בניה במבנה לשימור למעט מתקנים הנחוצים לתפקודו השוטף.

כא. לפני קבלת רשיון עסק יש לקבל אישור לשימוש ולתכנון המוצע מועדת השימור.

כב. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי של המבנה לשימור, לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, פרטי בניין ייחודיים וכד'.

כג. שימור הבניין בתא שטח 302 (הרצל 77) יכלול שיקום מלא של הבניין כולל מעטפת חיצונית, חללים פנימיים וכל מרכיבי המבנה מרפסות ומעקות, פרטי נגרות ומסגרות, תריסים וריצופים, גגות ופרטי גגות, חומרי גמר יהיו מקוריים או תואמים למקור. שימור ו/או שיחזור פרטים מקוריים ייעשה על פי ממצאי תיק תיעוד מלא ובדיקות בשטח.

כד. לא תותר הריסה של המבנה לשימור. היה ונהרס המבנה לשימור, ללא היתר הריסה כדין, זכויות הבניה מתוקף תכנית זו יפקעו.

כה. הוועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת ממונה השימור, להתיר שינויים ותוספות שאינם פוגעים בערכי המבנה לשימור הנחוצים להמשך תפקוד המבנה.

כו. ביצוע עבודות השימור ילווה ויפוקח על ידי אדריכל/ית רשוי בעל ניסיון בתכנון מבנים לשימור בהיקף דומה.

כז. תותר התקנת מתקנים טכניים עבור המבנה לשימור, יעשה בצורה מוצנעת, במלי לפגוע בערכי השימור.

כח. חפירה ובנייה בסביבת המבנה לשימור תותר עד למרחק 3.00 מ' מהמבנה לשימור.

כט. יותר שימוש בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תקנה 17א', 2007, תקנות בטיחות במבנים היסטוריים).

6.7

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט ייסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
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.
5. ביעודים לצרכי ציבור, לעת הוצאת היתר, יעשה מאמץ לשמר עצים בוגרים שסומנו לכריתה.

6.8

דרכים תנועה ו/או חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. מיקום הכניסות והחניות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב. לא תתאפשר כניסה לחניה מרחוב הרצל.
3. לא תותר פריקה וטעינה בחזית רחוב הרצל.
4. כל החניה בתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית למעט חניית אורחים במידה ותידרש והיא תתוכנן בתחום הרחובות שסביב המתחם.
5. מיקום הכניסות לחניה בנספח התנועה הוא עקרוני בלבד. וניתן למקם את הכניסות בהתאם

6.8

דרכים תנועה ו/או חניה

להתקדמות מתחמי הביצוע בתכנית.

6. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, תירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע הכניסה לחניה יעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.
7. תתוכנן הפרדה בין החנייה למגורים לבין החניות ליתר השימושים.
8. החניות לצורכי הציבור יסומנו בהתאם.
9. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים.. זאת בתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (6.12) ונטיעות (6.5) לחלק 10. במידה והמימוש יתחיל במתחמים 1 ו-2 ו/או 5, כמפורט בנספח הבינוי, רמפות הגישה למרתפי החניה יהיו מרחוב סעדיה גאון ומוגזח בהתאמה.
- במידה והתחלת המימוש תהיה במתחמים 3 ו-4, רמפות הגישה למרתפי החניה יהיו מרחוב מוגזח וישמשו כגישה זמנית לתת הקרקע עד למימוש מתחמים 1, 2 ו-5.
- בעת מימוש הרמפה הקבועה הראשונה תיסגר ותגונן הרמפה הזמנית בתא שטח 201.
11. הנחיות לנושאי חנייה בתא שטח 302 ראו בסעיף 6.6.

6.9

איכות הסביבה

1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים

- א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.
- ב. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.
2. זיהום אור

- א. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.

6.10

בניה ירוקה

1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איורור וכד', מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
3. יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

6.11

הוראות בזמן בניה

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 הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

הוראות בזמן בניה**6.11**

3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
4. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
5. שלב פיתוח והקמה:
- תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:
- א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.
- ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.
- ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.
- ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.
- ה. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוניים).
- ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.
- ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.
6. לא תבוצע כל הריסה במתחם ללא ביצוע הגנות על המבנה לשימור בתא שטח 302.

ניהול מי נגר**6.12**

1. בתאי שטח אשר גובלים עם שצפ"ים יש להפנות ככל הניתן את מי הנגר וכד' להשקיית השצ"פ.
2. ניהול נגר יבוצע בהתאם למפורט בנספח הניקוז. יש לכלול בתוכנית נפח איגום מינימאלי של 1,725 מ"ק. ושטח פנוי לחלחול ללא מרתפים בתת הקרקע בגודל של 2,500 מ"ר.
3. תכנית לניהול מי נגר- תכניות לנושא ניהול מי נגר עילי יוכנו ע"י מתכנן הניקוז ואדריכל נוף. התכניות לנושא ניהול מי נגר עילי, יוגשו כחלק אינטגרלי מן הבקשה להיתר בניה, בהתאם להנחיות העדכניות של תמ"א 1.
4. במסגרת השצ"פ מתוכננת בריכה לאיגום וחלחול בנפח שנתוניה בהתאם לנספח הניקוז.
5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6. לא תאושר הפנייה של מי נגר חיצוניים אל בתא שטח 302 מלבד חלחול של תא השטח עצמו.
7. ניתן יהיה למקם בורות חלחול גם בשטח מגרש 301
8. ברמפת הכניסה לחניונים תת קרקעיים הכניסה תהיה מוגבהת בשיעור של לפחות 30 ס"מ ממפלס הרחוב הסמוך ותתאים למניעת הצפת המרתף בהסתברות של 1%, המחמיר מבניהם.
9. למרתף מרחוב סעדיה גאון ישולב שער הידראולי אטום בגובה של לפחות 1.0 מ' למניעה של כניסת מים מהרחוב אל מרתפי החניה

איחוד וחלוקה**6.13**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה

6.13 איחוד וחלוקה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.	6.13
6.14 זיקת הנאה 1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד (פרט לזו המשמשת חיבור בין רח' סעדיה גאון לשצ"פ). מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש: א. רוחב זיקת ההנאה למעבר בין מגרשים לא תקטן מ 6.00 מ'. ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית. 2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין. 3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית. שטח זה יתוכנן כהמשכה של המדרכה ללא מחסומים וגדרות. 4. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפות הכניסה לחניות ובשטחי המיסעות בתת הקרקע.	6.14
6.15 חלוקה ו/ או רישום 1. ביעוד "עירוני מעורב" מתאפשרים שימושים ציבוריים לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 2. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.	6.15
6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה א. גובה הבניה המרבי הינו בהתאם למגבלות אשר הוגדרו ע"י משהב"ט ומסומנות בתשריט. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב) במידה ותידרש מחוייבת באישור משרד הביטחון/ רשות תעופה אזרחית (לפי העניין). ב. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר הביטחון בוועדה מחוזית. ג. עם הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לוועדה המקומית תימסר הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. ד. תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שר הביטחון לעניין תיאום מנופים/ עגורנים/ סימון מבנים ומתקנים כמכשול טיסה. ה. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה מחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).	6.16
6.17 סטייה ניכרת 1. סטייה מהוראות סעיף 4.1 (5.2) לגבי מרחק בין מבני המגורים תיחשב סטייה ניכרת.	6.17
6.18 תשתיות 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט	6.18



מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיים.

3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.

4. מים וביוב:

א. תשתיות מים וביוב המשרתות מגרש אחד לא יעברו דרך מגרש אחר (שכן), אלא באישור מהנדס העיר והתאגיד.

ב. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.

5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור; תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

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".

6. פינוי אשפה:

א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.

ב. חדר אצירת אשפה מתוכנן בתא שטח 101 אך ניתן לנייד זכויותיו במידת הצורך.

ג. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.

ג. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים, שב"צים וכד') והן במגרשי הבניה.

ד. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.

ה. חדר אצירת אשפה מרכזי

1. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יוקם בתא שטח הראשון שייבנה, בהתאם לזכויות בטבלה 5 ולנספח הבינוי. ניתן להקימו במגרש בינוי חלופי בהתאם להוראות טבלה 5. יתאפשר

חדר אצירת אשפה אחד בתוכנית.

2. תתאפשר חריגה מקו הבניין עד קו בניין 0 לצורך הקמתו.

3. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום

אוויר וריח ובכפוף לחוו"ד אקוסטית ואיכות אוויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 77



תכנון זמין
מונה תדפיס 77



תכנון זמין
מונה תדפיס 77

6.18

תשתיות

7. הוראות לגבי קידוחי מים:

א. באזור מגן ג' אסורה כל בניה או התקנה או פעילות העלולים לגרום זיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב ראשי, אזור תעשיה, תחנת דלק או עסקים עם פוטנציאל לזיהום.

6.19

חשמל

1. תחנות השנאה:

א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים בלבד:

1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: "מגורים, מסחר ומבנים ומסודות ציבור", "שטחים פתוחים ומוסדות ציבור". במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כחלק משולב במבנה בלבד.

ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.

ג. 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.

ד. לצורך פרויקט הטמנת עמודי חשמל ברחוב הרצל, כחלק מהבקשה להיתר יש לתכנן את חדר הטרפו בהתאמה לכמות השנאים הנדרשת כך שתאפשר גם הטמנת עמוד חשמל כאמור וגם את צרכי הפרויקט המבוקש.

לצורך בחינת הצורך של מספר השנאים יש לערוך תיאום עם מהנדסת העיר וחברת החשמל. תנאי לתעודת גמר במקרה זה לצורך הטמנת עמוד החשמל יהיה הטמנת השנאי והריסת עמוד החשמל הקיים בתיאום עם חברת חשמל ומינהל הנדסה.

6.20

הריסות ופינויים

סימון בתשריט: מבנה להריסה

1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר.

3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בשלבים	1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים לסוגיהם הנדרשים לפי העניין.

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77