

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2016

יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבנייה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

06/07/2022

לאשר את התכנית

19/10/2022

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

התוכנית ממוקמת במרכז העיר יהוד-מונסון בשטח של כ-41 דונם ומציעה התחדשות עירונית למתחמי קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל בהתאם לעקרונות תכנית "ליבת העיר" של יהוד-מונסון. התכנית כוללת 3 מתחמים: מתחם קדושי מצרים (144 יח"ד קיימות) בשטח של כ-17 דונם, מתחם ביאקובסקי (140 יח"ד קיימות) בשטח של כ-15 דונם ומתחם הרצל (כ-48 יח"ד קיימות) בשטח של 3.5 דונם. במתחם קדושי מצרים קיימים בנוסף למבני המגורים ומגרשי החניה, מגרש ציבורי ובו גן ילדים ומגרש של קופ"ח מאוחדת (לא בנוי).

במתחם ביאקובסקי קיימים בנוסף למבני המגורים, שצ"פ מרכזי, מבנה מועדונית "ארז" ומבנה פעיל ובו מרפאת קופ"ח כללית.

מתחם הרצל מיועד לפינוי בלבד, ולשינוי יעוד הקרקע (בשטח של כ-3.5 דונם) לצורכי ציבור אשר יתנו מענה לתוספת השטח הנדרשת עבור תוספת האוכלוסייה.

התכנית מציעה כ-1,150 יח"ד במבני מגורים עד קרקע + 16 קומות ובבנייה מרקמית עד קרקע + 9 קומות. בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום. התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בתא שטח 503 המאפשר צרכי ציבור מדרום למתחם קדושי מצרים על מנת לייעל את תפקודו.

התוכנית שמה דגש על רשת שבילי הולכי הרגל ושבילי אופניים, שירות תח"צ מיטבי והשהיית מי נגר, כאשר כל החניה הפרטית במתחם תהיה במרתפים.

עוד שמה התוכנית דגש על יצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה ומרחיבה את חלקם לשם כך.

לצורך מימוש התוכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל

מספר התכנית תמל/ 2016

שטח התכנית 40.700 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

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 יהוד-מונוסון

קואורדינאטה X 189922

קואורדינאטה Y 660137

1.5.2 תיאור מקום

3 מתחמי תכנון במרכז העיר יהוד-מונוסון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	ביאקובסקי	18	
יהוד	ביאקובסקי	4	
יהוד	ביאקובסקי	8	
יהוד	ביאקובסקי	14	
יהוד	ביאקובסקי	12	
יהוד	ביאקובסקי	6	
יהוד	ביאקובסקי	10	
יהוד	ביאקובסקי	16	
יהוד	ביאקובסקי	20	
יהוד	ביאקובסקי	2	
יהוד	הרצל	2	
יהוד	הרצל	4	
יהוד	הרצל	6	
יהוד	ויצמן	51	
יהוד	ויצמן	59	
יהוד	ויצמן	55	
יהוד	ויצמן	49	
יהוד	ויצמן	57	
יהוד	ויצמן	53	
יהוד	יוספטל גיורא	6	
יהוד	יוספטל גיורא	5	
יהוד	יוספטל גיורא	1	
יהוד	יוספטל גיורא	3	
יהוד	יוספטל גיורא	7	
יהוד	יוספטל גיורא	8	
יהוד	צבי ישי	25	
יהוד	צבי ישי	23	
יהוד	צבי ישי	21	
יהוד	צבי ישי	19	
יהוד	צבי ישי	17	

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יהוד	קדושי מצרים	29	ב
יהוד	קדושי מצרים	37	
יהוד	קדושי מצרים	27	ג
יהוד	קדושי מצרים	27	ב
יהוד	קדושי מצרים	27	א
יהוד	קדושי מצרים	30	
יהוד	קדושי מצרים	34	
יהוד	קדושי מצרים	29	א
יהוד	קדושי מצרים	31	
יהוד	קדושי מצרים	35	
יהוד	קדושי מצרים	33	
יהוד	קדושי מצרים	29	ג
יהוד	קדושי מצרים	32	
יהוד	קדושי מצרים	38	
יהוד	קדושי מצרים	36	

מרכז יהוד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6685	מוסדר	חלק	132	172
6692	מוסדר	חלק		39
6693	מוסדר	חלק	64-78, 82-92, 184	79-80, 175, 185
7237	מוסדר	חלק	5	

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 שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

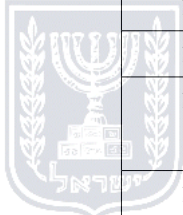


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיל צבי שנהב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גיל צבי שנהב		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	18/08/2022	גיל צבי שנהב	09: 42 18/08/2022	נספח קביעת מגרש תלת מימדי - מחייב בכפוף לסעיף 4.2.2 בהוראות התכנית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		33	07/09/2022	ארז כהן	14: 30 07/09/2022	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
בינוי	מנחה	1: 500		07/08/2022	גיל צבי שנהב	12: 59 07/08/2022	קדושי מצרים וביאקובסקי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/07/2022	גיל צבי שנהב	13: 02 07/08/2022	חתכים	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1250		07/08/2022	גיל צבי שנהב	13: 02 07/08/2022	נספח מתחמי מימוש	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		11/09/2022	דני פוכס	10: 34 22/09/2022	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 500		08/08/2022	דני פוכס	13: 06 08/08/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		07/08/2022	רקפת גולן	13: 04 07/08/2022	תכנית פיתוח כללית וניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה			22/08/2022	יאיר קורנברג	10: 04 23/08/2022	נספח מים וביוב - מילולי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		22/08/2022	יאיר קורנברג	10: 05 23/08/2022	נספח מים וביוב - תכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה			23/03/2022	טל עמית	09: 42 27/03/2022	חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			19/01/2020	אדיר אלוס	11: 42 05/04/2020	דוח סקר עצים - הרצל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			16/08/2022	אדיר אלוס	10: 35 21/08/2022	דוח סקר עצים - קדושי מצרים וביאקובסקי	לא
חשמל	מנחה	1: 250		29/12/2021	אמיר טיקטין	10: 06 22/09/2022	נספחי חשמל	לא
חוות דעת כלכלית	רקע			24/07/2022	ארז כהן	10: 14 04/09/2022	שומה מבוססת הנחה התחדשות עירונית	לא
נספח חברתי	רקע			25/03/2020	אסף טולדנו	13: 02 05/04/2020		לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	רקע			14/01/2022	יוסי ויטריאול	09: 54 14/07/2022	נספח סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			26/12/2022	צביקה מינץ	15: 38 24/02/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/01/2022	אייל רבינוביץ	15: 50 24/02/2022	מצב מאושר מתחם ביאקובסקי וקדושי מצריים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/05/2020	דן שלזינגר	14: 28 26/05/2020	הרצל	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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית יהוד-מונוסון		עיריית יהוד- מונוסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5391212		
	פרטי			אמירי יהוד- מונסון בע"מ מקבוצת כתב	ראשון לציון	פלטין נפתלי	1	03-9514977		
	פרטי			מגדלי יהוד- מונסון בע"מ מקבוצת כתב	ראשון לציון	פלטין נפתלי	1	03-9514977	03-9514980	nir@katav- group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמירי יהוד- מונסון בע"מ מקבוצת כתב	ראשון לציון	פלטין נפתלי	1	03-9514977	03-9514980	nir@katav- group.co.il
פרטי			מגדלי יהוד- מונסון בע"מ מקבוצת כתב	ראשון לציון	פלטין נפתלי	1	03-9514977		

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
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב-יפו	קרית עתידים (1)	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		office@adironof.co.il
יועץ נוף	יועץ נופי	רקפת גולן	0	קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ	קיסריה	(3)		04-6276727		studio@kavbanof.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	יוסי ויטריאול		ESD	נתניה	(4)		09-8640947		yossi@esdenv.com
יועץ חברה	מתכנן	אסף טולדנו		ViaPlanLtd. ויאפלן בע"מ	תל אביב-יפו	(5)		055-6872993		hagit@viaplann.co.il
יועץ חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן (6)	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
יועץ כלכלי	שמאי	ארז כהן	0	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	תל אביב-יפו	(7)		03-5611444		erez@zcing.co.il
	מתכנן	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון במרחב	כפר סבא	(8)				zvika@geoplanning.co.il
יועץ הידרולוגיה	יועץ	טל עמית		אמפיביו	רמת גן	(9)		03-7369972		office@amphibio.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דני פוכס		דגש הנדסה	רמת גן	(10)		03-7554444		dan@dgsh.co.il
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	(11)				yair@sbking.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kavmedida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- (1) כתובת: קרית עתידים 2 כניסה 2 תל אביב.
- (2) כתובת: רקפת 13 חגור.
- (3) כתובת: לשם 3, פארק התעשיה הצפוני, קיסריה.
- (4) כתובת: גיבורי ישראל 10, אזור תעשיה פולג נתניה.
- (5) כתובת: שדרות יהודית 29, תל אביב.
- (6) כתובת: ברגמן 2 קרית המדע-כניסה א'.
- (7) כתובת: יגאל אלון 67, תל אביב יפו.
- (8) כתובת: הרקפת 10, כפר סבא.
- (9) כתובת: רחוב היסמין 1 (בית זיווה), סמינר אפעל, רמת גן.
- (10) כתובת: דרך בן גוריון 2, רמת גן.
- (11) כתובת: אימבר 14, פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
בניין מרקמי	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן .
דירות קטנות מאוד	יחידות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 55 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן.

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**

התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד-מונוסון באמצעות פינוי של 332 יח"ד קיימות ב-3 מתחמים (מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל) לטובת הקמת כ- 1,150 יח"ד חדשות משולבות עם מסחר מלווה רחוב ושטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים : מגורים, שצ"פ, מבנים וממוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.
2. קביעת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להיתר בניה.
7. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	107 - 101
מתקנים הנדסיים	601
מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
שטח ציבורי פתוח	2035 - 2031, 2020, 2012, 2011
דרך מאושרת	303 - 301
דרך מוצעת	403 - 401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	403, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	107 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2035, 2032, 2031, 2012, 2011
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	502, 501
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	104, 102, 101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2034 - 2031
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503
גבול מתחם	דרך מאושרת	301
גבול מתחם	דרך מוצעת	402, 401
גבול מתחם	מגורים ד'	107 - 101
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	2035 - 2031, 2020, 2012, 2011
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2035 - 2031, 2020, 2012, 2011
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	107 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2035, 2012, 2011
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503
חזית מסחרית	מגורים ד'	107 - 101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2011
להריסה	דרך מוצעת	401
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501
להריסה	מגורים ד'	107 - 101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2035 - 2031, 2012, 2011

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	402 , 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	502 , 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2035 - 2031 , 2020 , 2012 , 2011

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,161	12.67
מבנים ומוסדות חינוך	9,011	22.13
מגורים	80	0.20
מגורים ג'	19,654	48.26
מגורים מיוחד	3,523	8.65
שביל	213	0.52
שטח ציבורי פתוח	3,080	7.56
סה"כ	40,722	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,815.59	6.92
דרך מוצעת	1,637.36	4.02
מבנים ומוסדות ציבור	3,695.65	9.08
מגורים ד'	24,198.7	59.44
מתקנים הנדסיים	160.24	0.39
שטח ציבורי פתוח	4,080.92	10.02
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,122.2	10.13
סה"כ	40,710.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטריד ומתאימים לבנייני מגורים. 3. שימושים סחירים כגון מסחר (לרבות קופות חולים) ומשרדים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים : א. שימושים לצורכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד כמפורט בסעיף 4.1.1 (2). ב. חצרות לשימושים הציבוריים (בהתאם להערה יא לטבלה 5). ג. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש. ד. יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים. ה. בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/העלאת מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/מעונות היום. 2. חזית מסחרית - במקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" תתאפשר הקמתה בהתאם להוראות להקמת "חזית מסחרית" בסעיף 6.3 (3) ובהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3). 3. מחסנים : תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע.. בכל מקרה אין למקמם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר. 4. קווי בנין : א. קו הבניין לשימושי המסחר/קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו 'החזית המסחרית' ב'תשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 0 מ'. ב. קו הבניין לקומות 4-13 יהיה 4 מ' לכיוון הרחובות הגובלים. פרט לחלקו המערבי של ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'. ג. תותר בנית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף "ניהול מי נגר" (6.11). 5. בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות : א. רוחב הרחבה כלפי הרחוב לא יפחת מ- 3 מ'. ב. הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה, וללא תתאפשר הקמת גדר ביניהן. ג. יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה וריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה. 6. קומות : בתאי השטח ביעוד זה מוצעים מבנים בגובה עד קרקע+9 ועד קרקע+16 קומות כמפורט בנספח הבינוי .



מגורים ד'	4.1
7. מרחק בין מבנים : א. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ 12 מ'. ב. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין גבוה לא יפחת מ 10 מ'. ג. המרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'. 8. בתאי שטח 101, 103, 105 ו-106 תחויב הקמתו של לפחות "בניין מרקמי" אחד כהגדרתו בסעיף 1.9.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
1. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן. 2. שטחים ומתקנים לשימור, השהיה וויסות נגר עילי. 3. גישה לרכב תחזוקה. 4. מתקני מיחזור. 5. מתקנים הנדסיים. 6. חניה תת קרקעית לצורכי המגורים. 7. מתקני משחק וספורט. 8. תשתיות לפינוי אשפה.	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה באופן שיאפשר תפקודו גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח ושיפורטו ויאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח. 2. חניה - תתאפשר חנייה בתת הקרקע בלבד. תותר חניה עילית רק לצרכי תחזוקה, ורחבות כיבוי. תותר בנית מרתפים בכפוף לסעיף ו"ניהול מי נגר" (6.11). 3. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע או בכפלי קרקע באופן מוסתר. 4. תכנון החניונים התת קרקעיים יבוצע תוך פגיעה מינימאלית בשטחים הציבוריים. 5. סימון מגרש תלת מימד : א. בתאי שטח 2011, 2012, 2020, 2031, 2033, 2035 המיועדים לשצ"פ, יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לחניון פרטי. ב. תאי שטח 2011, 2012, 2020, 2031, 2033, 2035 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים. ג. המגרשים התלת מימדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת מימדי. ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 20% מהנפח אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. ה. על תאי שטח 2011, 2012, 2020, 2031, 2033, 2035 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת	

4.2	שטח ציבורי פתוח מימדי.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. בתא שטח 501 ניתן יהיה להקים מבנים לצורכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת ובריאות, מבנים לצורכי ספורט, משרדי עירייה. 2. מסחר נלווה 3. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס. 2. יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה. זכויות אלו ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני הציבור במלואם. ככל הניתן, המסחר יפנה לחזית המבנה הראשית ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים המתקיימים במגרש ו/או במגרשים גובלים. 3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב באחוז שלא יפחת מ-60% או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.
4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	1. מבנים לצורכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת ובריאות, מבנים לצורכי ספורט, משרדי עירייה. 2. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן. 3. שטחים ומתקנים לשימור, השהיה וויסות נגר עילי. 4. גישה לרכב תחזוקה. 5. מתקני מיחזור. 6. מתקני משחק וספורט. 7. מתקנים הנדסיים. 8. תשתית לפינוי אשפה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מוסדות חינוך וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.
4.5	מתקנים הנדסיים

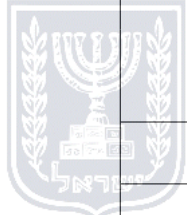


4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	1. מתקן לפתרון אשפה. 2. מתקנים הנדסיים.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות לפינוי אשפה.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. תשתיות לפינוי אשפה.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										גודל מגרש מוחלט
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי						
מגורים ד'	מגורים	101	4016	17200	9996	0	16076	43272	176	17	4	0	0	3	1	2640
מגורים ד'	מסחר	101		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		280	(2) 300											
מגורים ד'	מגורים	102	2936	16508	9583	0	11744	37835	172	17	4	0	1	3	1	2580
מגורים ד'	מסחר	102		245	(1) 500											
מגורים ד'	מגורים	103	4125	13691	7958	0	16024	37673	146	17	4	3	3	3	1	2190
מגורים ד'	מסחר	103		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103		560	(2) 600											
מגורים ד'	מגורים	104	1454	9108	5279	0	6172	20559	94	17	4	1	1	1	1	1410
מגורים ד'	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	104		400	(1) 350											
מגורים ד'	מגורים	105	4522	20992	12186	0	18088	51266	222	17	4	0	0	3	0	3330
מגורים ד'	מסחר	105		400	(1) 800											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105		280	(2) 300											
מגורים ד'	מגורים	106	5432	22432	13022	0	20836	56290	240	17	4	1	0		1	3600
מגורים ד'	מסחר	106		245	(1) 500											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	106		560	(2) 600											
מגורים ד'	מגורים	107	1721	7020	4680	0	6936	18636	104	17	4	4	4	5	1	1560
מגורים ד'	מסחר	107		100	(1) 600											
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107		1100	150											



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2011	832								4				
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2012	1122								4				
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2020	167								4				
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2031	343												
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2032	310								4				
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2033	162												
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2034	660												
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2035	485												
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	601	160	160 (4)				320				0	0	0	0
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	3523	20000	5000	2000	17615	44615	10	5	3	3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	503	4124	6600	1650		6600	14850	5	2	3	3	3	3	3

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א.השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ב.יתאפשר ניווד של זכויות בניה באותו השימוש ויחידות דיור בין תאי השטח השונים באותו מתחם איחוד וחלוקה ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבניה ויחידות הדיור בתחום התכנית אך לא יותר מהיקף של 20% מזכויות ההבניה ו/או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.
- ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ה. הגובה המרבי המותר לבניה בכפוף לאישור רת"א הינו +96 מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.4.
- ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.
- ז. 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.
- ח. על מצללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.
- ט. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.8 ס"ק ב-1) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.
- י. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.4 א') תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן ינתנו בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.
- יב. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליחיד.
- יג. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1.
- יד. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם (כמסומן בתשריט) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- טו. לפחות 50 יחיד מכלל יחידות הדיור הקטנות בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שירות זה כולל שטחי שירות של 'קומת עמודים מפולשת' מתחת לקומה 1.
- (2) שטח שירות זה כולל שטחי שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוף מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.
- (3) הזכויות בייעוד השצ"פ הן עבור תאי שטח A2011, A 2012, A 2020, A2031, A2033, A2035 (חניון פרטי) כמסומן בנספח התלת ממד המחייב.
- (4) ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר בו תוספת של 160 מ"ר עיקרי ו 160 מ"ר שרות עבור מתקן לאיסוף אשפה במקרה הצורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל מתחם הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט. התכנית תכלול בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח".
1. תוכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :
 2. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
 4. פיתוח המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי בדגש על חזיתות מסחריות.
 5. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים.
 6. פירוט מחייב של מכלול האמצעים והיקפם לניהול מי נגר.
 7. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
 8. קביעת היקף נטיעות בשטחים פרטיים וציבוריים ובכלל זה מדרכות, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים ואמצעים לשימור, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינון.
 9. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור בעבור כל השימושים.
 10. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
 11. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
 12. פריסת תחנות השנאה.
 13. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 14. פתרון פריקה וטעינה למסחר.
 15. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 16. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר. היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
 17. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.
 18. הצגת פתרון פינוי אשפה פנאומטי, או טכנולוגיה דומה, לפינוי וסילוק אשפה. במקרה והפתרון לפינוי האשפה הינו פניאומטי :
 - א. תכנון הנדסי עקרוני של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי
 - ב. מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.
 - במקרה ופתרון האשפה אינו פניאומטי, קביעת הוראות בינוי לאמצעי אצירה בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובכפוף ולהנחיות הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדים.
 19. חזיתות עקרוניות של המגרש לרחוב לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, שילוט, לגדרות, כניסות למבנים, לכניסות לחנייה וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו.
 20. 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.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
21. ממשק בין שטח ציבורי לפרטי בדגש על מקומות שיש בהם זיקת הנאה וחזיתות פעילות. ב. "תדריך הבינוי והפיתוח" מילולי יעסוק בנושאים הבאים: 1. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות. 2. חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים). 3. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכל זה לחזיתות מסחריות. 4. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. 5. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. 6. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות. 7. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות. 8. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי. 9. הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית/מנגנון דומה. 10. הנחיות לנטיעות במרחב הציבורי והפרטי. ג. תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה 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 ד. 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. ה. 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.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
ו. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור במתחם הרצל יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה. ז. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו. ח. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.	

6.2

תנאים בהליך הרישוי

ט. תנאי למתן היתר בניה פתרון אשפה. פתרון אשפה שאינו פניאומטי יותנה באישור מהנדס העיר והגורם הסביבתי המוסמך.

י. עבור מנגנון פניאומטי לפינוי אשפה :

1. 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.
2. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.
3. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

יא. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון למגורים לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט יהיה הכנת מתווה פרוגרמטי, באישור מהנדס העיר, אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בנייה למגורים.

יב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט יהיה הכנת נספח השלכות תחזוקה תכנוניות באישור מהנדס העיר אשר יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים :

1. הנחיות לתכנון מפורט לביצוע תומך תפעול של הבניין והשטחים המשותפים.
2. שילוב אלמנטים של בנייה הירוקה.
3. ניצול הגגות ליצירת אנרגיה.
4. הנחיות לבחירות מערכות חומרי גמר .

יג. במקרה של מנגנון אחר לפינוי אשפה (שאינו פניאומטי) : 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.

6.3

הוראות בינוי

1. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים (היכן שאין חזית מסחרית) :

יוצגו שטחי גינון בלפחות 50% מהשטח הפנוי במגרש הנותר לאחר הפחתת שטחי זיקת הנאה וחצרות מבני ציבור. מתוך שטחים אלה חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות :

- א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.
- ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו.

2. היצמדות לקו בניין קדמי :

הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. במבנים הכוללים חזית מסחרית המעבר המקורה וקומות 1-3 יבנו בצמוד לקו הבניין הפונה לדרך. אורך החזית הצמודה לא יפחת מ 60% מאורך קו הבניין, בין שני קווי הבניין הצדים של תא השטח.

6.3

הוראות בינוי

בבניינים שאינם כוללים חזית מסחרית. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.

3. הוראות לבניית חזית מסחרית פעילה :

א. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" יותר להקים חזית מסחרית כלפי רחוב. הקמת חזית מסחרית תחויב לאורך 60% מכל תא שטח ברחובות : קדושי מצרים, ישי צבי ורחוב וייצמן.

ב. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-4 מ' גלריה לא תיספר במניין הקומות.

ג. במקומות בהם תוקם חזית מסחרית, חלה חובת הקמת מעבר מקורה. המעבר המקורה יוקם בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות :

1. רוחב המעבר המינימלי נטו תחת המעבר המקורה יהיה 3.0 מטר לפחות.

2. השטח שתחת המעבר המקורה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה).

3. בשטח שתחת הרחוב המקורה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.

ד. 60% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה (לא אטומה).

ה. למעבר המקורה יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך המשכיותו והמשכיות המסחר.

ו. במקומות בהם לא תוקם חזית מסחרית יותר למקם שימושים ציבוריים בהתאם למפורט בסעיף 4.1.

4. הפרדה בין שימושים מעורבים :

א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות להולכי רגל לשימושים השונים וכן הפרדות דרושות בתשתיות ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. ביעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי יחייב טיפול במטרדים אקוסטיים כלפי המגורים.

ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במגרש.

5. דירות גן :

א. לא יותרו דירות גן

6. מפלסי כניסה וקירות תמך :

א. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב או שטח ציבורי לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס העיר.

ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

7. אשפה

מיקום חדרי טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לדופן צדדית ולא אל שביל/ מעבר לכניסות לבתי המגורים/ הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב.



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הגובה המרבי המותר לבניה לא יעלה על 96 + מטר מעל פני הים והגובה המרבי המותר להקמת מתקני עזר לבניה לא יעלה על 116 + מטר מעל פני הים. 3. הגובה המותר לבניה ולמתקני עזר בתא שטח 501 ותא שטח 503 לא יעלה על 86 + מטר מעל פני הים. 4. תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 45 מטר מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לעניין גובה וקבלת הנחיות סימון. 5. תנאי לאישור תחילת עבודות להקמת מתקן עזר שגובהו עולה על 45 מטר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית גובה וקבלת הנחיות סימון. 6. לא תאושר הקלה בגובה אלא אם התקבל אישור מרת"א ומשהב"ט.	
חניה	6.5
1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. 2. כל החניה עבור שימושי המגורים והחזית המסחרית הפעילה בתכנית תהיה תת קרקעית. 3. תהיה הפרדה בין החניות לשימושים השונים במגרש. 4. יותר חיבור בין המרתפים של תאי השטח, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (סעיף 6.11). תתאפשר זיקת הנאה במיסעות בין מרתפי החניה של תאי השטח. יתאפשר מילוי תקן חניה של תא שטח בתא אחר עם מרתפים משותפים. 5. פתחי האוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האוורור יפורטו בתכנית בינוי והפיתוח. מיקום נקודת פליטת האוויר יקבעו באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב ושימושי קרקע סמוכים. מיקום פתחי כניסת אויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אויר נמוך כלל הניתן. 6. לעת הגשת היתר בנייה היקף החניות הנדרשות עפ"י התקן התקף לא יינתנו באמצעות "מתקני מכפילי חניה". שימוש במכפילי חניה לחניה הנדרש עפ"י התקן תתאפשר באישור מהנדס בעיר ובתנאי שהוכח הצורך בכך. 7. כניסות לחניות: א. מס' הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית יהא כמפורט בנספח הבינוי. 8. רוחב כניסה לחנייה: א. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ - 30 חניות לכלל השימושים, רוחב אבן עליה לרכב לא יעלה על 5.50 מ' נטו. ב. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוף הנדסי ובאישור הועדה המקומית. 9. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב המיסעה לא יעלה על 6.4 מ' נטו ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע הכניסה לחניה תעשה על ידי המגרש הראשון שיבוצע מבין השניים. 10. מקומות חניה לאופניים- מקומות חנייה לאופניים ימוקמו בתת הקרקע או בתחומי הבניין. יש למקם את חניית האופניים כך שתתאפשר גישה נוחה ומיידית להולכי רגל מחניית האופניים ללובי הבניין.	

6.5 חניה 11. למגרש בו מוצעים עד 400 מ"ר עיקרי למסחר ותאפשר חניה תפעולית ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 1:500 ויאושר על ידי מהנדס העיר. 12. בחניונים שתוכנן הכנה לטעינת רכב חשמלי בכלל החניות בחניון.	
6.6 חשמל א. חדרי השנאה: חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ד', מתקן הנדסי ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה. 2. ביעוד שצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. ביעוד מגורים ד' יותר להקים מדרגות גישה לחדרי השנאה בין קו הבניין לקו מגרש. במידה ולא ניתן להקימן בין קו המגרש לקו הבניין ניתן לתכנן מדרגות פתוחות המשמשות את המרתף בסמוך לתחנת ההשנאה אשר יתוחזקו כחלק מהמבנה. ב. קווים ומתקני חשמל: 1. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 2. 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	
6.7 הפקעות ו/או רישום א. ביעוד "מגורים ד'" מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם בעלות לרשות המקומית ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. ב. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. ג. 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 יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.	
6.8 זיקת הנאה א. רוחב זיקות הנאה המינימלי המותר בתכנית, הן לאורך החזיתות המסחריות והן בגישה אל פנים הבלוק, לא יפחת מ 3 מ' ויהיה רציף. ב. מיקום זיקות ההנאה לאורך החזיתות המסחריות, כמסומן בתשריט, יהיה מחייב. ג. יתר מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ייעודי הקרקע מצב מוצע הם עקרוניים בלבד. זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שמיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית. ד. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר	

זיקת הנאה	6.8
חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. ה. תחת זיקות הנאה בחזיתות מסחריות יתאפשר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ד. 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 שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
תשתיות	6.10
א. כללי: 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. החדרת עוגנים זמניים: תותר החדרת עוגנים זמניים בכל היקף הפרויקט תוך חדירה בתת הקרקע למגרשים מצרניים (ציבוריים וסחירים) בכפוף להסדרת הביצוע והתחייבויות נאותות למניעת פגיעה במגרשים אלה ובכפוף לאישור מהנדס העיר. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: 1.1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 1.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: כל סוגי המגורים, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 5. 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. ד. פינוי אשפה: 1. יותר שימוש במערכת פניאומטית. 2. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.	



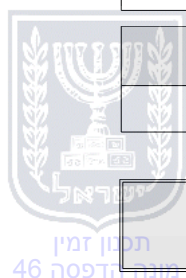
6.10	תשתיות
	3. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שב"פים, שב"צים וכד') והן במגרשי הבניה. 4. חדר אצירת אשפה מרכזי 4.1 חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יוקם בתא שטח 601, בהתאם לזכויות בטבלה 5 ולנספח הבינוי. ניתן להקימו במגרש בינוי חלופי בהתאם להוראות טבלה 5. 4.2 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.

6.11	ניהול מי נגר
	1. ניהול נגר בתחום התוכנית בהתאם יעשה להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי. 2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להעשרה של מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום. 3. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים. 4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר. ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול. ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם. ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים. 5. מעטפת הספיקות היוצאת מכלל אמצעי ניהול הנגר בתכנית לאירוע של 1:50, ככל הניתן, לא תעלה על הספיקה הגולמית הנוצרת בשטח שמתנקז לאמצעי ניהול הנגר (הספיקה ללא אמצעי ניהול הנגר), לתקופת חזרה של 1:5. 6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס. 7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני, בשב"פים והחיבור למערכת הניקוז ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.

6.12	איכות הסביבה
	1. מטרדי רעש הנובעים מעירוב שימושים: תנאי למתן היתר לבניין הכולל עירוב שימושים - בניה עריכת מסמך אקוסטי למבנה הכלול בהיתר ומתן פתרונות אקוסטיים על מנת למנוע מטרדים הדדיים בין השימושים השונים באותו מבנה או כלפי מבנה צמוד. 2. אסבסט: טרם בצוע עבודות פירוק והריסה תבוצע בדיקה להימצאות אסבסט באתר. פרוק אסבסט יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא.



איכות הסביבה	6.12
3. איכות אוויר : תכנון מערכות האווירור ופתחי הפליטה של מערכות חימום, אוורור ואנרגיה יאושרו על פי הנחיות היחידה הסביבתית והרשות המקומית. 4. הנחיות למניעת מפגעים בזמן בניה ועבודות עפר יהיו ע"פ הנחיות העירייה שיהיו תקפות למתן היתר בנייה וכדלהלן : א. רעש : עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בדין בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה. ב. מניעת אבק במהלך עבודות הביצוע : 1. התרי בניה וחפירה יכללו דרישות מפורטות למניעת אבק, כמפורט בנספח הסביבתי ועל פי הוראות הרשות המקומית 2. מערומי עפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה. ג. פסולת בניין : 1. טיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית	
הוראות פיתוח	6.13
1. נטיעות במרחב הציבורי : א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר ישולבו עצי צל צפופי עלווה בוגרים לרחוב, בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שימורו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים : מעל שימושים אלה ובכלל זה חניה תת"ק יובטח עומק מינימלי של 60 ס"מ לגינן ו - 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן. 2. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשא וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות. 3. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא יותר שימוש במסלעות.	
הוראות בזמן בניה	6.14
1. שטחי התארגנות יותרו בכל שטח התוכנית. 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. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל : הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר ובכפוף להוראות סעיף 6.11. 4. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.	
איחוד וחלוקה	6.15
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח	



6.15	איחוד וחלוקה
	המסומן 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 להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי .

6.16	הריסות ופינויים סימון בתשריט : 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. מבנה שסומן להריסה ונבנה כחוק, ואינו מסכל את מימוש התוכנית והוראותיה, יוחרג מהוראות סעיף א' ולא ייהרס. 3. 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. 4. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".

6.17	סטיה ניכרת
	1. לא יתאפשר ניווד שטחים עיקריים ממרפסת ליתר שטחי הדירה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

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

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--