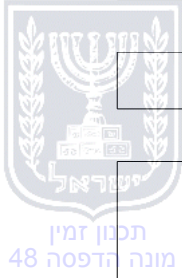


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0739565

רצ/מק/1/50/1 נחלת יהודה - איחוד וחלוקה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2023

לאשר את התוכנית

23/03/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במתחם מאושרת תכנית לפינוי בינוי 413-0144980 רצ/מק/1/50/61 ("התכנית הראשית"), שמחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. תכנית זו, הנגזרת מהתכנית הראשית, מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה לשלב א' הכולל את מתחם 1 כמסומן בתשריט. יתרת שטח התכנית מיועדת לאיחוד וחלוקה בתכניות נוספות הנגזרות מהתכנית הראשית. התכנית כוללת בנוסף הוראות לעניין הגדלת שטחי השצ"פ, תוספת קומת מגורים ללא שינוי זכויות הבניה בתאי השטח ביעוד מגורים ג' ותוספת קומה ושטחי שירות מתחת למפלס הקרקע בנוסף לזכויות הבניה בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/מק/1/50/1/61 נחלת יהודה - איחוד וחלוקה

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0739565

1.2 שטח התכנית 80.072 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	182000
	קואורדינאטה Y	654875

1.5.2 תיאור מקום המתחם נמצא בין רחוב דרך המכבים ממזרח, כהן אלי מדרום, התמר ממערב, השניים + בארי מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נחלת יהודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6092	מוסדר	חלק	116, 121, 165	128
6093	מוסדר	חלק	210, 288-299, 301, 303-308, 330-339, 481-482	154, 272, 309

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



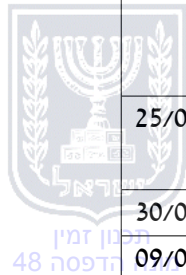
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תמא/2/4	כפיפות	תמא/ 2 /4
30/07/1970			1646		החלפה	רצ/ 1 /1
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/ 1 /1 / יג
06/10/1983			2965		החלפה	ממ/ 10 /472
18/06/1996		3607	4419		החלפה	ממ/ 10 /472 / א
30/03/1989		2489	3643		החלפה	ממ/ 10 /472 / ב
06/11/2018		2502	7982	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0144980. ממשיכות לחול.	שינוי	413-0144980



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיראר גל אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל אור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	12: 57 05/03/2023	דברת אולפינר	12/08/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות איזון והקצאה	12: 57 05/03/2023	דברת אולפינר	12/08/2021	13		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שעבוד	12: 56 05/03/2023	דברת אולפינר	12/08/2021	2		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת שלביות	16: 50 05/01/2022	גיראר גל אור	05/01/2022			מחייב	תנאים למתן היתרי בניה
לא		18: 24 28/11/2021	גיראר גל אור	22/11/2021	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא		09: 44 22/06/2022	גיראר גל אור	10/09/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547534		
	פרטי			נוה גד בנין ופתוח בע"מ וחברה לנכסים ובנין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	114	03-5672700		office@pbc- nave.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוה גד בנין ופתוח בע"מ וחברה לנכסים ובנין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	114	03-5672700		office@pbc- nave.co.il

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	ג'ראר גל אור	83970		תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900		office@gf200 5.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאית	שמאי	דברת אולפינר	289		תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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
"תכנית ראשית"	תכנית מספר 413-0144980, רצ/1/50/1/61 בינוי פינוי נחלת יהודה, פורסמה למתן תוקף ביום 6.11.2018

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**

לקבוע הנחיות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם 1 כמסומן בתשריט. בנוסף שינוי שטחי מגרשים תוך הגדלת השצ"פ, תוספת קומת מגורים ותוספת קומה ושטחי שירות מתחת למפלס הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים של מגרשים המאושרים בתחום התכנית הראשית, למתחם 1 כמסומן בתשריט בקו מקווקו בצבע אפור. יתרת שטח התכנית מיועדת לאיחוד וחלוקה בתכניות נוספות הנגזרות מתכנית זו

ב. תוספת קומה ושטחי שירות מתחת למפלס הקרקע.

ג. שינוי במספר הקומות המותרות לבניה ובגובה הבניינים במגרשים 106-101,

ד. שינוי בחלוקת שטחי מגרשים 113A ו 113B מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה.

ה. שינוי בקווי בניין צידיים. במגרשים 101 ו 104.

ו. שינוי שטחי מגרשים על ידי הגדלת השטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור במגרשים 502 ו 503

ופיצול מגרש 503 לשני מגרשים (503 ו-510) והקטנת שטח מגרשים 101 ו 104.

ז. העברת שטחי ציבור ממגרש 303 למגרש 111.

ח. קביעת שלביות ביצוע לפי סעיף 6.1(ב)(1) לתכנית הראשית.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	106 - 101
מגורים ד'	112A, 112B, 113A, 113B
מסחר	201
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח ציבורי פתוח	510 - 501
דרך מאושרת	406 - 401
דרך מוצעת	419 - 411
מגורים מסחר ותעסוקה	111
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	106, 105, 103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	510, 506
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	416
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	106 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	113A, 113B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	111
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	510, 509, 505
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	405, 403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	418, 416 - 411
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	302
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	510, 506 - 501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303
גבול מתחם	דרך מוצעת	419, 418, 416, 415
גבול מתחם	מגורים ג'	102, 101
גבול מתחם	מגורים ד'	113A, 113B
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	510, 508, 504 - 502
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	406, 405, 403, 401
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	413, 411
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	112A, 113A, 113B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	506, 505, 502

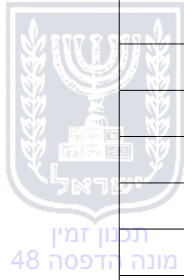
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	419, 416, 412, 411
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	419, 418, 412
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	106, 105, 103, 102
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	105, 102, 101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	112B, 113B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	111
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	510, 508, 507, 504
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	111
מבנה להריסה	דרך מוצעת	417, 413, 411
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302
מבנה להריסה	מגורים ג'	106 - 101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	111
מבנה להריסה	מסחר	201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	508, 506, 504, 502, 501
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	406 - 403, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	419 - 411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	106 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	112A, 112B, 113A, 113B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	510 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
14.86	11,897.62	דרך מאושרת
12.30	9,847.64	דרך מוצעת
5.01	4,007.97	מבנים ומוסדות ציבור
14.90	11,930.87	מגורים ג'
9.62	7,700.78	מגורים ד'
6.36	5,089.66	מגורים מסחר ותעסוקה
1.62	1,297.33	מסחר
24.57	19,675.74	שטח ציבורי פתוח
10.77	8,625.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	80,072.64	סה"כ

מצב מוצע

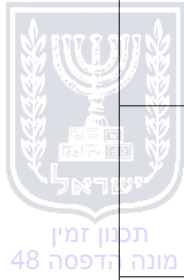
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.85	11,894.48	דרך מאושרת
12.30	9,847.13	דרך מוצעת
5.01	4,008.82	מבנים ומוסדות ציבור
14.67	11,749.6	מגורים ג'
9.62	7,704.22	מגורים ד'
6.36	5,089.98	מגורים מסחר ותעסוקה
1.62	1,296.93	מסחר
24.80	19,857.4	שטח ציבורי פתוח
10.77	8,624.98	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	80,073.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1 להלן.
ב	הוראות בינוי קומת קרקע: בחלק מקומת הקרקע ניתן יהיה להקים דירות גן. דירות הגן לא יפנו לחזית.
ג	מרתפים קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.
ד	הוראות פיתוח השטח המגוון המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין.
ה	זכות מעבר לרכב תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 101-102 ו-103 וכן בין מגרשים 104-105 ו-106. רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים אלה תהיינה משותפות. במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים הסמוכים אליו.
ו	קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין עילי קווי הבניין יהיו על פי התוכנית הראשית למעט קו בניין צידי-מזרחי במגרשים 101 ו-104 שישונה ל 2 מטרים מגבול השצ"פ, ולמעט קו בניין צידי-מערבי במגרש 101 שישונה ל 2 מטרים מגבול השצ"פ.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.2 להלן.
ב	הוראות בינוי (א) קומת קרקע: גובה קומת הקרקע בחלקה הציבורי יהיה עד 6 מ'.

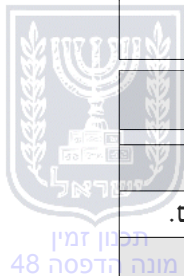
4.2	מגורים ד'
	(ב) לא תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע.
ג	מרתפים קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.
ד	הוראות פיתוח השטח המגוון המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין.
ה	זכות מעבר לרכב תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 112A, 113A ו-112B ובין מגרש 112B ו-111 הסמוך אליו (ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה). רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים אלה תהיינה משותפות. במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים הסמוכים אליו.



4.3	מסחר
4.3.1	שימושים (א) מסחר כגון: חנויות, בנקים, בתי קפה ומסעדות וכו'. (ב) משרדים, מרפאות, מכונים וכד'.
4.3.2	הוראות
א	אקוסטיקה תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כתוצאה מעירוב שימושים.
ב	הוראות בינוי הבינוי בתא שטח 201 יתוכנן תוך שמירה על שדרת העצים הסמוכה הקיימת בתא שטח 506 (שצ"פ). מיקום שטח החלחול בתא שטח 201 ייבחן בשלב מתן היתרי הבניה, וככל ויתאפשר ייקבע בחלקו הדרומי של המגרש לכיוון שדרת העצים.
ג	מרתפים בתא שטח 201 תותר הקמת קומת מרתף לחניה ומערכות טכניות.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.2 להלן.
ב	אקוסטיקה תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש בהתאם לתכלית המוצעת



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	ו/או כתוצאה מעירוב שימושים.
ג	הוראות בינוי מס' מבנים : תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל תא שטח בכפוף לתכנית בינוי.
ד	מרתפים קומות המרתפים מיועדות לחניה ומערכות טכניות .
ה	חלוקה לתאי שטח תותר חלוקה משנית של תאי השטח בכפוף להגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים א) גינון ושתילה, פיתוח, שבילים ומדרגות להולכי רגל, קירות תומכים, גדרות, מיגון אקוסטי. ב) מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ג) מתקני משחקים, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי. ד) שהייה ופעילות פנאי להולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אפניים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א) השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם פיתוח השטחים הסחירים. ב) תנאי לפיתוח השצ"פ והתשתיות יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תתייחס לציר הירוק ולחזיתות מבני הציבור . ג) אין למקם מתקנים תת קרקעיים או עיליים בתחום השצ"פ, למעט באישור מיוחד של מהנדס העיר או מי מטעמו. ד) השצ"פ יפותח על גבי קרקע טבעית ויתאפשר חלחול של מי נגר, במידת האפשר, באזורים המגוננים. ה) בפיתוח תשולב צמחייה חסכונית במים בשיעור של 60% מכלל הצמחייה המתוכננת. ו) יש להימנע מביצוע קירות תמך בשצ"פ ככל הניתן.
ב	זכות מעבר לרכב בתאי שטח 507 ו-508 תירשם זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת מעבר רכב ממרתפי החניה של תאי שטח 101-102 ותאי שטח 104-105



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים א) דרך, חניה, מדרכות, וכל שימוש ע"פ חוק התכנון והבניה. ב) מעבר תשתיות, עיליות ותת-קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.6	דרך מאושרת
	<p>(א) רוחב המדרכה לא יפחת מ- 3 מ' ככל הניתן (כולל בתחום השצ"פ הצמוד לזכות הדרך) .</p> <p>(ב) בתחום הדרך יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם בשילוב מיטבי עם התחבורה הציבורית ותוך התייחסות להיבטי בטיחות ותחבורה.</p> <p>תכנון מפורט של הדרך יכלול: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, מדרכות, תאורת כביש, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, נטיעות, עבודות גינון והשקיה.</p> <p>פיתוח הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שמירה על העצים הקיימים.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>(א) דרך, חניה, לרבות חניה תת קרקעית, מדרכות, וכל שימוש ע"פ חוק התכנון והבניה.</p> <p>(ב) מעבר תשתיות, עליות ותת-קרקעיות.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>(א) רוחב המדרכה לא יפחת מ- 3 מ' (כולל בתחום השצ"פ הצמוד לזכות הדרך) .</p> <p>(ב) בתחום הדרך יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם בשילוב מיטבי עם התחבורה הציבורית ותוך התייחסות להיבטי בטיחות ותחבורה.</p> <p>תכנון מפורט של הדרך יכלול: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, מדרכות, תאורת כביש, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, נטיעות, עבודות גינון והשקיה.</p> <p>פיתוח הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שמירה על העצים הקיימים.</p>
4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>(א) מגורים.</p> <p>(ב) משרדים, מרפאות, מכונים וכדומה.</p> <p>(ג) מסחר בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>(ד) שימושים ציבוריים עבור חינוך, קהילה וכדומה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות התכנית הראשית תחולנה על תכנית זאת ובנוסף יחולו הוראות בינוי לשטחים הציבוריים המבונים במגרש 111 (להלן: "השטחים הציבוריים") כדלקמן:</p> <p>א. השטחים הציבוריים הבנויים יתוכננו בהתאם לדרישות העירייה ויהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.</p> <p>ב. התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמנה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ד. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים במבנה.</p> <p>ה. גובה קומת השטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש</p>





4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ- 4.2 מטרים ברוטו.</p> <p>ו. השטחים הציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזאת.</p> <p>ז. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>ח. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p> <p>ט. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי הבנוי.</p> <p>י. השטחים הציבוריים ייכללו שטחי חצר שגודלם ייקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי.</p> <p>יא. השטחים הציבוריים יוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p> <p>יב. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.2 להלן.</p>
ב	<p>אקוטיקה</p> <p>בתכנון המפורט ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש למבני המגורים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>(א) חזית מסחרית:</p> <p>כל השטח בחזית המסחרית ברוחב שיוגדר בתכנית הבינוי והעיצוב יוגדר כשטח בזיקת הנאה לציבור, אשר יהיה פתוח למעבר הולכי רגל.</p> <p>(ב) תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות של המסחר והמשרדים ובין אלה של המגורים. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאנם מהווים מטרד למגורים ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית של העירייה ומה"ע או מי מטעמו.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>(א) קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.</p> <p>(ב) תותר חפיפה של עד 20% בשימוש חנייה של המסחר לטובת המגורים.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה תירשם זכות מעבר לרכב לטובת גישה לתא שטח 112B.</p>
4.9	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מוסדות חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה וספורט, מרפאות לרבות משרדי קופות חולים מקלטים ומחסים ציבוריים, משרדים ראשיים של רשות מקומית ושטחי חניה. יותר שילוב של שימושים שונים באישור הועדה המקומית.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>תותר חלוקה משנית של תאי השטח בכפוף להגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>הוראות בינוי</p> <p>מס' מבנים : תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל תא שטח בכפוף לתכנית בינוי.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות		
630	4	2	2	2	2	(2) 7	(1) 31	21	42	496	3390	1680	4200	1834	101	מגורים ג'
630	4	2	5	5	2	(2) 7	(1) 31	21	42	500	3351	1680	4200	1974	102	מגורים ג'
630	4	2	4	5	2	(2) 7	(1) 31	22	42	515	3205	1680	4200	1885	103	מגורים ג'
630	4	2	5	2	2	(2) 7	(1) 31	22	42	510	3256	1680	4200	1889	104	מגורים ג'
630	4	2	5	5	2	(2) 7	(1) 31	21	42	489	3456	1680	4200	2042	105	מגורים ג'
630	4	2	4	5	2	(2) 7	(1) 31	20	42	476	3618	1680	4200	2128	106	מגורים ג'
1755	4	3	5	0	4	(4) 23	(3)	57	117	1143	7676	4680	11700	2045	112A	מגורים ד'
1755	5	3	0	3	4	(4) 23	(3)	57	117	1141	7686	4680	11700	2046	112B	מגורים ד'
1755	4	3	0	0	4	(4) 23	(3)	62	117	1210	7183	4680	11700	1590	113A	מגורים ד'
1755	3	3	0	3	4	(4) 23	(3)	53	117	1351	8169	4680	11700	2023	113B	מגורים ד'
1200	(8)	(8)	5	5	4	(7) 20	(3)	16	80	683	17905	(6) 5460	(5) 15600	5090	111	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	0	0	0	2	2	12			250	2205	240	800	1297	201	מסחר
	5	3	3	3	2	3	15			394	1700	640	1600	1002	301	מבנים ומוסדות ציבור
	(8)	0	(8)	(8)	2	3	15			394	5100	1920	4800	3005	302	מבנים ומוסדות ציבור
	(9)	(9)	(9)	(9)	2	3	15			394	14663	5420	13400	8625	303	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. זכויות והוראות תכנית רצ/1/50/61 תחולנה על תכנית זו, למעט אם שונו בתכנית זו במפורש.
- ב. לפחות 25% מכלל הדירות במתחם יהיו של דירות קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)
- ג. זכויות הבניה בתאי שטח 301-303 חושבו לפי 160% עיקרי ו-40% (מהשטח העיקרי) עבור שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת.
- ד. לא ניתן לנייד שטחי שירות תת קרקעיים למעל הכניסה הקובעת.
- ה. תנתן אפשרות לבנייה של גלריה מתחת למפלס הקרקע עבור מחסנים במסגרת שטחי השירות התת קרקעיים, למעט אם שונו בתכנית זו במפורש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה המקסימלי של הבינוי יהיה בכפוף למגבלות תמ"א/4/2.
- (2) קרקע + 7 קומות + קומת גג חלקית.
- (3) 93-97 מ". הגובה המקסימלי של הבינוי יהיה בכפוף למגבלות תמ"א/4/2.
- (4) קרקע + עד 23 קומות + קומת גג חלקית.
- (5) 8,000 מ"ר למגורים + 2,000 מ"ר למסחר + 5,200 מ"ר לתעסוקה + 400 מ"ר למבני ציבור, שטחים אלו ייעודו לחינוך וקהילה ומיקומם ייקבע בהתאם להנחיות העירייה, בנוסף יקבעו שטחי חצרות בהתאם לשימוש שייקבע..
- (6) 3,200 מ"ר למגורים + 600 מ"ר למסחר + 1,560 מ"ר לתעסוקה + 100 מ"ר למבני ציבור, שטחים אלו ייעודו לחינוך וקהילה ומיקומם ייקבע בהתאם להנחיות העירייה, בנוסף יקבעו שטחי חצרות בהתאם לשימוש שייקבע..
- (7) קרקע + עד 20 קומות + קומת גג חלקית.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) כמסומן בתשריט. במידה ולא יהרסו המבנים הקיימים בתחום תא השטח, קווי הבנין יהיו לפי המצב הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48






תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	תנאי לתעודת גמר למגדל השני יהיה פינוי והריסה בפועל של 27% ממספר יחיד בהיתר השני (ולא פחות מ-32 יחיד נוספות).
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. התכנית תפרט את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) הנחיות להעמדת הבנינים:</p> <p>אופי הבנינים, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בנינים באותו תא שטח, גובה המבנים, מס' הכניסות וכד'.</p> <p>(2) הנחיות לפיתוח המגרשים:</p> <p>מיקום ואופי כניסות הולכי רגל למגרשים, חצרות ושטחים משותפים פתוחים ואופן פיתוחם, גינון, מיקום ואופי כניסות לכלי רכב ומעברם בתוך המגרשים, כניסות לחניונים וכד'.</p> <p>(3) הנחיות לעיצוב הרחוב: מפלסי כניסה קובעת לבנינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב (מפלס הכניסה יצורף למפלס הרחוב), התייחסות לשטחים פתוחים ציבוריים צמודים ויצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות, אלמנטים של "שפת רחוב" (שילוט, פחי אשפה, פרטי פיתוח, מצללות, גינון ותאורה וכד') שיהיו אחידים לכל תחום התכנית, עיצוב חזיתות המבנים לאורך הרחובות הראשיים וכן כלפי השצ"פ, התייחסות לציר הירוק ולחזיתות מבני הציבור, מיקום, הסרה ושילוב של מתקנים טכניים וכד'.</p> <p>(4) בבנין המשלב שימושי תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים תהיה הפרדה בין השימושים לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>(5) כחלק מתכנית הבינוי תוכן תכנית מערך מיחזור בכל השכונה, בתיאום עם העיריה. המערך יכלול מרכזי מיחזור התואמים למדיניות ההפרדה של העיריה.</p> <p>(ב) תנאי להיתר בניה ראשון בתאי שטח 111, B113, A113, B112, A112 (מגרש הכדורגל) יהיה:</p> <p>הסדרת פתרון למגרש כדורגל פעיל וחלופי למגרש הקיים, לרבות פתרון תפעולי הכולל הסעות למגרש כדורגל פעיל אחר, תוך מתן עדיפות למגרש סמוך ככל הניתן</p> <p>(2) תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה פתיחת רחוב זוסמן לרחוב אלי כהן בהתאם לתכנית 413-0694430 אשר פורסמה למתן תוקף ב 24 למרץ 2020, או מתן פתרון תחבורתי אחר שיאפשר גישה לשכונה שלא דרך כביש 412.</p>
6.3	עתיקות
	תיאום עם רשות העתיקות.
6.4	איכות הסביבה
	<p>(א) דו"ח מיקרו אקלים:</p> <p>(1) תנאי לקבלת היתר יהיה ביצוע ניתוח הצללות מפורט לבניינים בתוך גבול התכנית.</p> <p>(2) יש לערוך ניתוח משטר הרוחות בסביבת כל מבנה שגובהו עולה על 45 מ' או אורכו גדול מ-90 מ' ויש לספק הגנה מפני רוחות לא רצויות.</p> <p>המתאים לשלב 3 CFD) עבור מבנים רבי קומות, יומלץ לבצע ניתוח רוחות באמצעות מודל תכנון להיתר בניה.</p> <p>(4) מומלץ יהיה לתכנן מסלולים בטוחים ומוצללים המקשרים בין השטחים הפתוחים אשר בגבולות התכנית, לעידוד השהיה בחוץ ולצמצום השימוש ברכבים בתחומי השכונה.</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>5) מומלץ להוסיף הצללה דינמית לשטחים הפתוחים ע"י שמשיות, עצים נשירים או גגונים קלים מתפרקים. באותם האזורים המוצללים ממילא בחורף, ניתן להצל את השטח הפתוח ע"י אלמנטים קבועים, כגון גגונים קבועים ועצים ירוקי עד.</p> <p>6) שטחי שהייה וכניסות למבנים יתוכננו באזורים העומדים בקריטריון בדיקת הרוחות. (ב) פסולת:</p> <p>1) מיכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מסחריים באזור של בניה רוויה. במסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים.</p> <p>2) תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מערך איסוף פסולת ומחזור בכל מבנה עם העירייה.</p> <p>3) פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה.</p> <p>4) כתנאי למתן היתר בנייה יידרש נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצג מידע שלא היה זמין בשלב אישור התוכנית.</p> <p>5) יש לבצע גריסת פסולת בניין בתחום התכנית ולנצל את תוצרי הגריסה בתחום התכנית ככל הניתן.</p> <p>6) תותר הצבת מגרסה ניידת בתחום התכנית. המגרסה תוצב באופן שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים ובתיאום עם העירייה. מקום של עירום זמני של חומר גרוס יתואם עם העירייה.</p> <p>7) עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.</p> <p>8) יש לבצע בדיקת מעבדה לכל 1,000 טון חומר גרוס.</p> <p>ג) איכות אוויר: הגשת טופס תיאום לבדיקות איכות אוויר, לאישור המשרד להגנה"ס. במידת הצורך יבוצע דו"ח איכות אוויר וטיפול בממצאים בהתאם.</p>	
איחוד וחלוקה	6.5
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן בתשריט כמתחם 1 ותחום בקו מקווקו בצבע אפור.</p> <p>יתרת שטח תכנית זו (כלל השטח זולת מתחם 1 התחום בקו מקווקו בצבע אפור) מיועדת גם היא לאיחוד וחלוקה והיא תיכלל בתכנית/תכניות איחוד וחלוקה אשר תיגזר/ייגזרו מתכנית זו ואשר יאושרו בהמשך בהתאם להתקדמות הפרויקט.</p> <p>רישום האיחוד והחלוקה החדש בהתאם לטבלאות ההקצאה ואיזון המצורפות לתכנית זו יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק מיד לאחר אישורה של תכנית זו.</p> <p>רישום שטחי הציבור יהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתכנית. במגרשים פרטיים הכוללים שטחי ציבור, הבעלות בחלקים/הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במירשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית לעניין שימור / כריתה / העתקה של עצים בוגרים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח השב"צ ובדרך יהיה קבלת התייחסות אגרונום ופקיד יערות לשימור / העתקה / כריתה של עצים בוגרים בתחומי תאי שטח אלה.</p> <p>2. חורשת העצים בחלקה המערבי של התכנית והשדרה המרכזית, תישמר ותשולב בתכנית הפיתוח של מבני השב"צ והשב"פ.</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.6
<p>3. אישור לביצוע כריתות או העתקות כתנאי להיתר בניה, בכפוף להוצאת רישיון בלבד שיתקבל מפקיד היערות, בכפוף להתחייבות לפיצוי נופי ולכל תנאי נוסף שיתבקש.</p> <p>4. יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור, שיצוינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים, שיפיק האגרונום הממונה על ביצוע התכנית. במפרטים אלה יצוינו מרחקי הבטחון המדויקים מהעצים בכל הכיוונים.</p> <p>5. אמצעים לשמידת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן ייקבעו בתיאום עם אגרונום ופקיד היערות.</p> <p>6. יש להקפיד על הגנת עצים מפני מזיקים ומחלות בתקופת קיום העבודות בשטח.</p> <p>7. על אף המסומן בתשריט ובנספח העצים, העצים הקיימים בתחום תא שטח 509 יישמרו ככל שניתן ולא ייכרתו, אלא באישור פקיד היערות.</p>	
אקוסטיקה	6.7
<p>1. תנאי להיתר יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת רעש מדרך מס' 412</p> <p>2. בתאי שטח גובלים עם דרך מס' 412 יבוצע מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות חוות דעת סביבתית.</p> <p>3. טרם הוצאת היתרי בנייה תתבצע בדיקה אקוסטית מפורטת לאישור יח"ס ובהתאם לחו"ד הסביבתית.</p> <p>4. בשלב בקשה להיתר הבנייה למבנים וכן בשלב ההקמה תוגש חו"ד האקוסטית לנושא מניעת רעש ממערכות מכאניות והפעילות הצפויה, לאישור היח"ס ראשלי"צ.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנה בייעוד למסחר ומגורים בהתאם לחו"ד סביבתית על פי תכנית זו, יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לאפשרות של כניסת עסקים שונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990</p> <p>6. הצבת מתקן גריסה למיחזור פסולת מותנית בהכנת דוח אקוסטי למניעת רעש לדיירים במבנים הגובלים למתקן. הדוח יתייחס למפלסי רעש שמתקבלים בקולטי הרעש מהפעילות של המגרסה.</p> <p>7. ינקטו אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר ובחירת דרכי גישה למשאיות העפר, כך שיהיו מרוחקות ככל הניתן מבתי שכנים, עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי.</p> <p>8. אמצעים והנחיות עקרוניות להפחתת רעש מפעילות עסקים בתחום התכנית: בתכנון עסקים הסמוכים למגורים יש לצמצם, ככל הניתן, עבודות (לרבות פריקה וטעינה) בשטח הפתוח מהצדדים הפונים למגורים. במידה ופעילות בשטח הפתוח גורמת למפלס הרעש העולה מעל המותר עפ"י התקנות, ינקטו אמצעים להפחתת הרעש.</p> <p>9. מיגון אקוסטי דירתי לרעש מכבישים: עבור כל המבנים בהם נדרש מיגון דירתי נגד הרעש מהכבישים, עפ"י טבלה מס' 8 בדו"ח האקוסטי, יש לקבוע:</p> <p>פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה בכפוף להוראות לבנייה אקוסטית למניעת רעש מטוסים כמפורט בסעיף 7.2 בדו"ח האקוסטי. לכל המבנים בפרויקט אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממד"ם (הקשר לסוג החלון). בשל קרבה לאזור dB(A 25) רמת הבידוד האקוסטית המינימאלית של מעטפת המבנה תהיה השפעת רעש ממטוסים של נתב"ג.</p> <p>10. (הגבלות בניה בגין רעש מטוסים :</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.7 אקוסטיקה</p> <p>מבנים הממוקמים במתחם רעש מטוסים יבנו בהתאם לדרישות האקוסטיות המפורטות 2. / בתמ"א / 4</p> <p>11) פתרון של קיר אקוסטי:</p> <p>יתוכנן קיר מיסוך בגובה 3-4 מ' או חיץ אקוסטי אחר באישור יועץ אקוסטי והיחידה הסביבתית, בגבול המזרחי של התכנית כפתרון לשצ"פ, חצרות הבתים ולקומת הקרקע. גובה, אורך, מיקום הקיר/החיץ האקוסטי וכן הפתרון האסתטי והקונסטרוקטיבי, יקבעו בתכנון המפורט בתיאום עם יועץ אקוסטי.</p> <p>12) אוורור חניונים ומרתפים:</p> <p>תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר, (1990). התכנון יבוצע ע"י יועץ אקוסטי.</p> <p>יש להרחיק ככל שניתן את פתחי ינקה ופליטת אוויר של החניונים מבנייני מגורים וממקומות שבקרבתם עלולים לעבור אנשים.</p> <p>13) יש לתכנן את רמקולי מערכת כריזה/צלצול להפסקות בבית ספר ולהגביל את עוצמת הקול שלהם ככל שניתן באופן שימנע רעש חזק לכיוון הבתים השכנים.</p> <p>יש לנקוט בכל האמצעים להפחתת הרעש בזמן אירועים מוסיקליים/טקסים, כגון הגבלת עוצמת הקול של מוסיקה, בחירת מיקום וכיוון הרמקולים, על מנת לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.8 תשתיות</p> <p>תיאום עם נת"ע:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>2) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>3) בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע לזים התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע</p> <p>בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p> <p>בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.9 זיקת הנאה</p> <p>תרשמנה זיקות הנאה הדדיות בין מגרשים 112B, 113A, 113B וכן בין מגרשים 111 ו-112A.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.10 מגבלות בניה לגובה</p> <p>בטיחות טיסה:</p> <p>א) היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב) הקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ג) הגובה המירבי המותר לבניה עולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מכונות, אנטנות וכיו"ב, יהיה מפורט בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לנספח טבלת השלבויות. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינויים בטבלת השלבויות מעת לעת בהתאם לנסיבות וצרכים אשר יתעוררו לעת הביצוע.	

7.2 מימוש התכנית

