

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2034

מתחם ארגוב, פתח תקוה

מחוז מרכז, מטה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

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
26/03/2023
לאשר את התכנית
05/06/2023
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

התכנית ממוקמת בשכונת אחדות בפתח תקווה בשטח של 29.6 דונם, ומציעה התחדשות עירונית למתחם 'ארגוב' בין הרחובות שפרינצק ממזרח, רחוב פינס מצפון, מינץ ממערב ורחוב הנרייטה סולד מדרום לרבות הוספת יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. בנוסף התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגרש בית-הספר הקיים "אולפנת דרכי נועם" הממוקם מזרחית למתחם ארגוב, כמענה לצרכי ההתחדשות העירונית במתחם ובשכונת אחדות.

התכנית מציעה פינוי של 10 בנייני שיכונים בבניה ותיקה, הכוללים 240 יח"ד לטובת בניית סה"כ 913 יח"ד מתוכן 55 יחידות דיור בהישג יד להשכרה לטווח ארוך כאשר כמחצית מתוכן יהיו להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, המתחלקות בין בניינים רבי-קומות ובניינים של עד 10 קומות, בצפיפות של 78 יחידות דיור לדונם נטו. המתחם ממוקם על מפגש הרחובות הראשיים שפרינצק ופינס אשר תכנית המתאר של פתח-תקווה מייעדת לתח"צ ועירוב שימושים, בהתאם לכך מציעה התכנית לאורכם חזית מסחרית בקומת הקרקע של מגרשי המגורים, בנוסף התכנית מקצה שטחים למגורים, שטחים מבונים לצרכי ציבור, מגרשים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית שמה דגש על שימורו של גן ארגוב הקיים ושימור העצים שבו, לצד מערך של שבילים רחבים למעבר הולכי רגל, המהווים המשך לרשת הרחובות והקישוריות הסובבת, ואזורים ציבוריים פתוחים בין הבניינים לשהייה ולפעילות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם ארגוב, פתח תקוה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 2034

מספר התכנית

29.595 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

פתח תקוה

קואורדינאטה X

189807

קואורדינאטה Y

664973

שכונת אחדות

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	הרב מימון	4	
פתח תקוה	ילדי מרישין	3	
פתח תקוה	מינץ בנימין	1	
פתח תקוה	מינץ בנימין	3	א
פתח תקוה	מינץ בנימין	3	ב
פתח תקוה	מינץ בנימין	5	
פתח תקוה	מינץ בנימין	7	
פתח תקוה	מינץ בנימין	3	ג
פתח תקוה	סולד הנריטה	3	ג
פתח תקוה	סולד הנריטה	3	ב
פתח תקוה	סולד הנריטה	5	ג
פתח תקוה	סולד הנריטה	1	ג
פתח תקוה	סולד הנריטה	1	ב
פתח תקוה	סולד הנריטה	5	א
פתח תקוה	סולד הנריטה	7	ב
פתח תקוה	סולד הנריטה	1	א
פתח תקוה	סולד הנריטה	3	א
פתח תקוה	סולד הנריטה	5	ב
פתח תקוה	סולד הנריטה	5	ד
פתח תקוה	סולד הנריטה	7	א
פתח תקוה	סולד הנריטה	3	ד
פתח תקוה	פינס יחיאל מיכל	20	
פתח תקוה	שפרינצק	4	
פתח תקוה	שפרינצק	6	
פתח תקוה	שפרינצק	2	
פתח תקוה	שפרינצק	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6388	מוסדר	חלק	424-425, 428-429, 439-441, 558, 567-568	431-432, 434, 436-437

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.

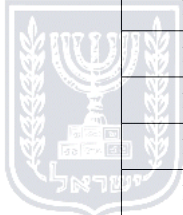


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/12/2022	אריה פישמן	17: 34 11/12/2022		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	22/05/2023	גיא מילוסלבסקי	16: 56 22/05/2023	גיליון 1 - מחייב לעניין מספר הבניינים בתאי השטח בשימוש מגורים בלבד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	22/05/2023	גיא מילוסלבסקי	16: 56 22/05/2023	גיליון 2 - מחייב לעניין מספר הבניינים בתאי השטח בשימוש מגורים בלבד	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	07/05/2023	גיא מילוסלבסקי	12: 11 08/05/2023	גיליון 3 - מחייב לעניין מספר הבניינים בתאי השטח בשימוש מגורים בלבד	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 500	1	28/11/2022	גיא מילוסלבסקי	09: 26 29/11/2022	נספח שלביות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	16/05/2023	גיא מילוסלבסקי	11: 26 16/05/2023	קביעת מגרש תלת מימדי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1000	1	22/05/2023	גיא מילוסלבסקי	17: 06 22/05/2023	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		43	11/05/2023	אייל קולודבסקי	15: 08 11/05/2023	טבלת הקצאה ואיזון, עקרונות שומה	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		24	30/11/2022	אייל קולודבסקי	08: 47 06/12/2022	חוות דעת כלכלית לפי תקן 21.1	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	27/04/2023	רגב טורס	15: 04 07/05/2023	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	23/04/2023	נועה ברוט	15: 09 07/05/2023	נספח נוף	לא
איכות הסביבה	מנחה		75	24/04/2023	רון לשם	09: 40 24/04/2023	מסמך איכות סביבה	לא
נספח חברתי	רקע		44	05/12/2022	לביא היציג	09: 04 05/12/2022	תסקיר חברתי	לא
סקר סייסימי	מנחה		26	01/07/2022	אורי דור	14: 44 26/10/2022	סקר סיכוני רעידות אדמה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב	מנחה		16	05/12/2022	ארז גלבוש	15: 59 05/12/2022	נספח מים וביוב- פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	09/05/2023	ארז גלבוש	17: 42 09/05/2023	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		26	04/12/2022	צור לירן	09: 22 04/12/2022	נספח ניקוז- חלק מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	09/05/2023	צור לירן	15: 38 09/05/2023	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		34	04/04/2023	צביקה פרליס	09: 55 13/04/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	07/05/2023	צביקה פרליס	12: 17 08/05/2023	נספח שימור עצים בוגרים	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 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקוה	פתח תקוה	שפיגל זוסיה	3	03-9053111		handasa@ptikva.org.il
	פרטי	(1) (1)		שיכון ובינוי נדל"ן	קרית תעופה			03-6301673		maya_t@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 1 א', קרית שדה התעופה 701000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן	קרית תעופה	(1)		03-6301673		maya_t@shikunbinui.com

(1) כתובת: הירדן 1 א', קרית שדה התעופה 701000.

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	גיא מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		office@milosarc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	נועה ברוט	19105436	אסיף ברמן/ נועה ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		072-2411207		noa@asif-arc.com
יועץ מים וביו	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		גלבוע מהנדסים ויועצים	הרצליה	(2)		09-9504021	09-9585601	erez@s-gilboa.co.il
סיכונים סממיים	גיאולוג	אורי דור		אורי דור גאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(3)				ory@orydor.com
יועץ חברתי	יועץ	לביא היציג		MODUS מתכננים עם אנשים	טירת כרמל	(4)		04-8122080		lavi@modus.org.il
הידרולוג	יועץ	צור לירן		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(5)		03-5739754		office@hydrology.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	(6)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מיכה נוצה		תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	(7)		04-8577566		micha@tedem.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה	תל אביב-יפו	(8)		03-6485999		medva@medva.co.il
אגרונום	אגרונום	צביקה פרליס		אומדה צבי פרליס	רחובות	(9)		08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com
שמאי	שמאי	אייל קולודבסקי	324	חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ	תל אביב-יפו	(10)		03-5611444	03-5628866	eyal@zc-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

- (1) כתובת: שדרות הר ציון 106.
- (2) כתובת: רחוב משכית 3 ת.ד. 12586 הרצליה פיתוח 4673303.
- (3) כתובת: בית קשת, 1524700.
- (4) כתובת: אתגר 2 טירת הכרמל.
- (5) כתובת: בזל 3 פתח תקווה.
- (6) כתובת: הנטקה 34 ירושלים.
- (7) כתובת: אתגר 1 טירת הכרמל.
- (8) כתובת: הברזל 3 תל אביב.
- (9) כתובת: אחד העם 7 רחובות.
- (10) כתובת: יגאל אלון 67 תל אביב 67443.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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/בניה מרקמי/ת	כהגדרת בנין גבוה בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970.
חזית פעילה	דופן פעילה לרחוב הכוללת שימושים למסחר ו/או משרדים בקומת הקרקע בהתאם לתוואי העירוני המסומן בתשריט, ובהתאם לאמור בהוראות התכנית.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 65-87 מ"ר לרבות ממ"ד.
יחידות דיור קטנות מאוד	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-65 מ"ר לרבות ממ"ד.
מגדל/בניין רב קומות	בניין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970.
מתחם ארגוב	מתחם המגורים ושטחי הציבור ממערב לרחוב שפרינצק המהווה את שטח התכנית ללא "מתחם בית הספר" בתא שטח 202 וללא תא שטח 300.
מתחם בית הספר	מתחם בית הספר הקיים "דרכי נועם" הכולל את תא שטח 202.
קבוצת שיוך 1	קבוצה המקצה זכויות בתאי שטח 100, 104, 105 ו-107.
קבוצת שיוך 2	קבוצה המקצה זכויות בתאי שטח 101, 102, 103 ו-106.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית הקובעת את כללי הבינוי, הפיתוח והעיצוב לכל שטח התכנית בק"מ 1: 200.

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**

התחדשות עירונית של מתחם ארגוב באמצעות פינוי-בינוי, הכוללת פינוי של 240 יח"ד קיימות והקמת מתחם מגורים הכולל 913 יח"ד סה"כ המתחלקים בין בניינים רבי-קומות ובינוי מרקמי, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור ומסחר בקומת הקרקע, לצד שימור גן ארגוב הוותיק. תוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור. תוספת זכויות בניה במתחם בית הספר למתן מענה בתוספת כיתות לימוד להתחדשות עירונית ממתחם ארגוב ושכונת אחדות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שבילים, דרכים וכיכר עירונית.
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 בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

11. הוראות בדבר קביעת מגרשים תלת מימדיים.

12. קביעת הנחיות לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	107 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
שטח ציבורי פתוח	502 - 500
ככר עירונית	701, 700
דרך מאושרת	302 - 300
דרך מוצעת	400
שביל	602 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102, 101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201, 200
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	107 - 100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	602 - 600
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	502 - 500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	302
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	102, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	500
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201, 200
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	602 - 600
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	502, 501
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201
הנחיות מיוחדות	שביל	602, 600
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	500
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	203
זיקת הנאה	מגורים ד'	107, 105, 103 - 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	302
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	104, 103, 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	107
חזית מסחרית	מגורים ד'	107, 105, 101, 100
מבנה להריסה	ככר עירונית	701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201, 200
מבנה להריסה	מגורים ד'	107 - 100
מבנה להריסה	שביל	602 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	502 - 500
קו בנין עילי	מגורים ד'	107 ,105 ,101 ,100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	701 ,700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	203 ,201 ,200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	107 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	602 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	502 - 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	2,299	7.77
מבנים ומוסדות ציבור	4,982	16.83
מגורים ב	18,204	61.51
שטח ציבורי פתוח	4,110	13.89
סה"כ	29,595	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,233.55	7.55
דרך מוצעת	736.42	2.49
ככר עירונית	613.87	2.07
מבנים ומוסדות ציבור	6,474.15	21.87
מגורים ד'	11,613.41	39.24
שביל	2,356.23	7.96
שטח ציבורי פתוח	5,571.95	18.82
סה"כ	29,599.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

א. בקומת קרקע:

1. מסחר ומשרדים בתחום החזית הפעילה וכל הדרוש לתפקודם.
2. מבואות למגורים.
3. שטחים מבונים עבור מבנים ומוסדות ציבור והחצרות הנדרשות לתפקודם.
4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
5. חניות אופניים ורכב דו-גלגלי.

ב. בקומות מעל קומת הקרקע:

1. מגורים.
2. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
3. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
4. מתקנים הנדסיים.

ג. מתחת לפני הקרקע:

1. חניה.
2. מחסנים.
3. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.
4. חצרות פריקה וטעינה.
5. חניות אופניים ורכב דו-גלגלי.

4.1.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הוראות בינוי ו/או פיתוח

1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד וכ-20% יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
2. שטח דירה ממוצעת בכל תחום התכנית לא יעלה על 95 מ"ר שטח כולל (עיקרי וממ"ד).
3. במתחם ארגוב תותר הקמתם של 5 מגדלים. יתר המבנים במגרשי המגורים יבנו בבניה מרקמית.
4. שימושים ציבוריים בתוך מבני המגורים בתא שטח 101:
- א. שימושים לצורכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.
- ב. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות משרד החינוך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.
5. מחסנים:
- א. תתאפשר הקמת מחסנים דירתיים בתת הקרקע בלבד.
- ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.
6. תותר הקמת קומה טכנית על הגג ובין קומות המגורים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין.
7. שטחים משותפים עבור רווחת הדיירים:
- א. יותר שילוב של שטחים עבור רווחת הדיירים בקומות המגדלים, כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.

4.1

מגורים ד'

- ב. במרפסות השטחים המשותפים ישולבו שטחים מגוננים/ צמחיה משמעותית ככל הניתן.
8. המרחקים בין המבנים יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 6.4.
9. הבלטת מרפסות :
- א. תותר הבלטת מרפסות של עד 1.2 מטר מקו בניין קידמי, אחורי וצידי, ללא חריגה מקו גבול המגרש.
- ב. בקומה בה ישולבו שטחים לרווחת הדיירים כמצויין בסעיף 4.1.2 (7), תותר הבלטת מרפסת לצורך השימוש המשותף של עד 2 מטר מקו הבניין באישור מהנדס העיר.
10. יותר גידור בין החזית הבנויה לשצ"פים ולשבילים עד גובה של 60 ס"מ באמצעות צמחיה ופיתוח נופי בלבד. על האף האמור ראשי מהנדס העיר לאשר חריגה מהאמור בסעיף זה מטעמי בטיחות.
11. תעשה הפרדה בין הכניסות למבני המגורים, מוסדות הציבור ושטחי המסחר.
12. הכניסות הראשיות למבני המגורים יהיו מהרחוב, במבני מגורים הכוללים דופן אחורית הפונה ליעוד ציבורי, תתאפשר כניסה נוספת מכיוון זה.
13. מתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן.
14. תעשה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האיורור והאשפה (למעט מערכת פינוי פנאומטי משותפת) של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר ותעסוקה. אזורי השירות יתוכננו באופן שמאפשר הפרדה מוחלטת וגישה עצמאית לכל שימוש עבור ואל הפונקציות המשמשות אותו.
15. חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי המגורים ככל הניתן.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות, ספורט, רווחה, משרדי עירייה, וכל הדרוש לתפקודם.
2. חניה תת קרקעית.
3. מסחר נלווה.
4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. מתחם בית הספר (כהגדרתו בסעיף 1.9) יתוכנן כמבנה חינוך המאפשר שילוב של שימושי ציבור נוספים 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. המסחר יופנה לחזית הראשית של המבנה 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 באחוז שלא יפחת מ-60% או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות.
4. בתא שטח 203, תתאפשר זכות מעבר במפלס הקרקע, בין רח' הנרייטה סאלד לתא שטח 501, ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', כמסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" בתחום המגרש. סימון המיקום הינו עקרוני ומיקומו המדויק ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
5. תכסית הקומה העליונה בתאי השטח 200, 201 תהיה עד 50% משטח הקומה הטיפוסית. במגרש 203 תכסית שתי הקומות העליונות תהיה 50% משטח הקומה הטיפוסית. הגגות ינוצלו

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

ככל הניתן עבור גגות מגוננים וחצרות עבור השימושים הציבוריים.

ב

חלוקה ו/ או רישום

קביעת מגרש תלת-מימדי:

א. בתאי שטח 200, 201, 203 המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ייקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חניה עבור מגרשי המגורים הגובלים.

ב. תאי שטח 200, 201, 202, 203 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.

ג. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.

ד. על תאי שטח 200, 201, 203 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

- גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.
- פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, בריכות נוי, בריכות אקולוגיות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים.
- מחסני גינון.
- שטחים להשהיה וחלחול של נגר עילי.
- מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר.
- גישה לרכב תחזוקה וחירום.
- מתקני מיחזור.
- בתאי שטח 501, 502 - מרתפי חניה ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ביניהם: חדרי שנאים, קווי תשתית, מתקני אשפה וכו'.
- שימוש חקלאי לצרכים קהילתיים וחינוכיים מבלי שיפגע בשימוש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה באופן שיאפשר תפקודו לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הנופי ושיפורטו ויאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח.
- בתא שטח 500 - יומעטו ככל הניתן אזורי הריצוף, תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר.
- בתאי שטח 501 ו- 502 - מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע או בכפלי קרקע באופן מוסתר.
- השצ"פ יתוכנן עם גישות למדרכות ציבוריות בהיקף המתחם ו/או שטחים פתוחים לחיזוק הנגישות אליו.
- לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור.
- תדרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים, שיחים ואלמנטי הצללה אחרים בשטח אשר לא יפחת מ- 50% משטח השצ"פ ליצירת רצף צל. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם

4.3

שטח ציבורי פתוח

ויבוצע בהתאם להנחיות שבסעיף 6.3.

ב

חלוקה ו/ או רישום

קביעת מגרש תלת מימדי :

א. בתאי שטח 501, 502 המיועדים לשצ"פ, יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדים ישמשו בתת הקרקע לטובת חניה עבור מגרשי המגורים הגובלים.

ב. תאי שטח 501, 502 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.

ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.

ה. על תאי שטח 501, 502 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.4

ככר עירונית

4.4.1

שימושים

1. אמצעים לניהול מי נגר.
2. בריכות נוי, בריכות אקולוגיות.
3. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות ליצירת רצף צל.
4. מצללות.
5. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ביניהם : חדרי שנאים, קווי תשתית, מתקני אשפה וכדומה.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

הרצועה המסומנת כככר עירונית בתשריט תהיה רציפה והמשכית לזיקת ההנאה למעבר הולכי הרגל במפלס הקרקע.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.

4.5.2

הוראות

א

הוראות בינוי

המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

4.6

דרך מוצעת

4.6.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

4.6.2

הוראות

א

הוראות בינוי

המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	1. שביל להולכי רגל ושביל לרוכבי אופניים וכל הדרוש לתפקודם. 2. גינון ופיתוח נופי לרבות נטיעות ומצללות ליצירת רצף צל. 3. שימוש חקלאי לצרכים קהילתיים וחינוכיים מבלי שיפגע בשימוש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. ריהוט רחוב בתנאי שלא שיפגע בשימוש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 5. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר. 6. מרתפי חניה ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, ביניהם: חדרי שנאים, קווי תשתית, מתקני אשפה וכו'. 7. מתקני מחזור. 8. גישה לרכב תחזוקה וחירום.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תישמר רצועת הליכה רצופה ונטולת הפרעות ברוחב שלא יפחת מ- 5 מטר. 2. השבילים יתוכננו ברציפות למדרכות בהיקף המתחם ו/או שטחים פתוחים סמוכים לקישוריות מיטבית לרשת ההליכה. 3. לא יותר גידור השבילים ויובטח בהם מעבר חופשי לציבור ולרכב חירום.
ב	חלוקה ו/ או רישום קביעת מגרש תלת מימדי: א. בתאי שטח 601, 602, 600 המיועדים לשביל, יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו בתת הקרקע לטובת חניה עבור מגרשי המגורים הגובלים. ב. תאי שטח 601, 602, 600 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים. ג. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה במיקום המגרש התלת מימדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון ישמר מילוי של 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים. ד. על תאי שטח 600, 601, 602 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ד'	מגורים	100	1902	17747 (1)	(1) 9275		(2) 9510	36532 (3)	209 (1)	140	5	4	3 (5)	0 (6)	3	2508	
מגורים ד'	מסחר	100	1902	700	180			880				4	3 (5)	0 (6)	3		
מגורים ד'	<סך הכל>	100	1902	18447	9455		9510	37412	209	140	35					2508	
מגורים ד'	מגורים	101	2392	14327 (7)	(7) 7605			33892 (8)	169 (7)	121	5	4	0	4 (6)	3	2028	
מגורים ד'	מסחר	101	2392	320	83			403				4	0	4 (6)	3		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	2392	182	78			260									
מגורים ד'	<סך הכל>	101	2392	14829	7766		11960	34555	169	121	30	5				2028	
מגורים ד'	מגורים	102	1366	9513	4995		(2) 7960	22468 (8)	111	100	24 (4)	5	4 (9)	5	0	4	
מגורים ד'	מגורים	103	904	2922	1190		(2) 4525	8637 (8)	34	38	10 (4)	5	5	0	4	408	
מגורים ד'	מגורים	104	1077	2922	1190		(2) 5385	9497 (3)	34	38	10 (4)	5	3	7	3	408	
מגורים ד'	מגורים	105	1393	12418	6570		(2) 6965	25953 (3)	146	125	31 (4)	5	3	4 (6)	0 (9)	4	
מגורים ד'	מסחר	105	1393	460	120			580					3	4 (6)	0 (9)	4	
מגורים ד'	<סך הכל>	105	1393	12878	6690		6965	26533	146	125	31	5				1752	
מגורים ד'	מגורים	106	977	2922	1190		(2) 4885	8997 (8)	34	38	10 (4)	5	4	0	3	408	
מגורים ד'	מגורים	107	1601	15008	7790		(2) 8005	30803 (3)	176	121	30 (4)	5	3 (10)	0	4 (6)	3	
מגורים ד'	מסחר	107	1601	450	110			560					3 (10)	0	4 (6)	3	
מגורים ד'	<סך הכל>	107	1601	15458	7900		8005	31363	176	121	30	5				2112	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	818	2045	511			6646			6	5	0	3	0	3 (12)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	878	2195	549			7134			6	5	3	3	5	0 (13)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	3968	9972) (14	2493		19945			6	5	5	6	6	5	5 (15)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	810	1134	283		4050) (11		24	5	5	4 (16)	0	0 (16)	4 (16)	4 (17)
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	501	1097				4345) (11				5					
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	502	655				3270) (11				5					
שביל	שביל	600	1222				6115) (11				5					
שביל	שביל	601	755				3780) (11				5					
שביל	שביל	602	379				1890) (11				5					

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. קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

ב. שטח עיקרי וממ"ד ליחידת דיור לא יעלה על 95 מ"ר בממוצע לכל שטח התכנית.

ג. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד וכ-20% יהיו יחידות דיור קטנות. בכל מגרש יתוכנן תמהיל דיור מגוון ככל הניתן.

ד. באותה קבוצת שיוך בלבד ובאותו השימוש, יתאפשר ניוד של זכויות בניה ויחידות הדיור בין תאי שטח שונים. זאת בכפוף לכל התנאים הבאים:

- הסכמת כל בעלי הקרקע, בתא השטח ממנו נגרעות הזכויות.

- לא יהיה שינוי בסך הכולל של זכויות הבניה וכן של יחידות הדיור בתחום קבוצת השיוך ובתחום התכנית כולה.

- שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות התכנית. בכל מקרה היקף הניוד לא יעלה על 5% מזכויות הבנייה ו/או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל והנותן, לפי תא השטח בו זכויות הבניה ו/או יח"ד הינן

בהיקף קטן יותר.



תכנון זמין
הדפסה 60

ה. השטחים המשותפים לרווחת הדיירים, כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד', ירשמו כשטחים משותפים בעת רישום בית משותף.

ו. שטח מרפסת יהיה 12 מ"ר ליחידת דיור בממוצע ובכל מקרה לא יפחת מ-8 מ"ר.

ז. במגרשים עם מספר שימושים, שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי - מגורים.

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

ט. ביעודים שפורטו בסעיף תשתיות עבור מתקני גז טבעי (סעיף 6.11) תתאפשר תוספת זכויות עבור המתקנים הנלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

י. שטחי חצרות ומרפסות עבור כיתות גן בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.

יא. שטחן של מצללות ויריעות הצללה לא יכלל במניין שטחי הבנייה. על המצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

יב. במקום בו הותר שימוש למסחר יתאפשר גם שימוש למשרדים.

יג. בדירה קטנה מאוד בלבד כהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל - במקרה בו יוחלט על בניית ממ"ק, 12 מ"ר שטח שירות שניתנו לדירה עבור ממ"ד יתבטלו, ובמקומם יתווספו 8 מ"ר שטח עיקרי דירה, ועבור

הממ"ק יינתן 4 מ"ר שטח שירות.

יד. מתוך סך השטחים העיקריים ביעוד המגורים, יוקצו 300 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים בכל בניין רב קומות (לטובת מועדון דיירים, חדר כושר וכו') ו-100 מ"ר עבור שטחים משותפים

לרווחת הדיירים בבנייני המרקמי (לטובת מועדון דיירים, חדר כושר וכו').

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במסגרת הזכויות בתא שטח זה, יינתנו 40 יחידות לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, 20 מתוכן יהיו להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. סך שטחיהן יהיה 2,920 מ"ר עיקרי ו-480 מ"ר שרות.

(2) ניתן יהיה להמיר עד 2000 מ"ר מסך כל שטחי השירות בתת הקרקע בתחום כלל התכנית לטובת שטחים עיקריים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, ח. כושר וכד' - בתת הקרקע.

(3) קבוצת שיוך 2.

(4) מספר הקומות אינו כולל קומות טכניות. ברבי הקומות תותר קומה טכנית על הגג בגובה כפול. ניתן יהיה להוסיף ברבי הקומות קומה טכנית נוספת בין קומות המגורים.

(5) בגבול עם תא שטח 107 קו הבנין הינו 0.

(6) קו הבניין למגדל יהיה כמסומן בתשריט.

(7) במסגרת הזכויות בתא שטח זה, יינתנו 15 יחידות לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, 7 מתוכן יהיו להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת. סך שטחיהן יהיה 1,095 מ"ר עיקרי ו-180 מ"ר שרות.

(8) קבוצת שיוך 1.

(9) קו הבניין יהיה בהתאמה לתשריט.

(10) בגבול עם תא שטח 100 קו הבנין הינו 0.

(11) השטחים התת קרקעיים בתאי שטח 200,201,203,501,502,600,601,602 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת מימדי לטובת מרתפי חניה בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת מימדי A200

A201, A203, A501, A502, A600, A601, A602, בהתאמה, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת מימדי.

(12) קו בנין קדמי יפנה לתא שטח 501.

(13) קו בנין קדמי יפנה לתא שטח 600.

(14) תכסית מירבית עבור שטח האולפנה הינה 60%.

(15) קו בנין קדמי יפנה לרחוב ילדי מרישין.

(16) בקומות 4 ו-5 יישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מדפנות מבני המגורים הסמוכים.

(17) קו בנין קדמי יפנה לרחוב הנרייטה סולד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במתחם ארגוב הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" למתחם, אשר תכלול בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בניה יוצאו בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
3. פיתוח המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי בדגש על השצ"פים, השבילים, הכיכרות העירוניות והחזיתות המסחריות.
4. העמדת המבנים בתחום המגרשים בהתאם להוראות הבינוי והוראות הפיתוח (סעיפים 6.3, 6.4-ו).
5. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים.
6. שלביות ביצוע.
7. פירוט תמהיל יחידות הדור.
8. פירוט של מכלול האמצעים והיקפם לניהול מי נגר.
9. רשת שבילי אופניים, פיזור חניות ומתקני עגינה.
10. פריסת נטיעות במרחב הציבורי ובמגרשי המגורים בהתאם להנחיות ליצירת רצף צל בסעיף 6.3.
11. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור בעבור כל השימושים.
12. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
13. פירוט חומרי גמר חזיתות המבנים ובמרחב הציבורי בדגש על הפחתת 'אי-החום העירוני'.
14. מיקום תחנות השנאה.
15. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
16. מיקום הגישות והשטחים להורדה/העלאת נוסעים עבור מוסדות הציבור.
17. פתרון פריקה וטעינה למסחר.
18. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות והשבילים.
19. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרה מלאה של מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
20. עקרונות התכנון הקונסטרוקטיבי להקמת קומות המרתף, מבני הציבור ומבני המגורים.
21. תכנון חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.
22. גובה פני תקרת מרתף עליונה והמילוי, שיותאם לפני הקרקע הסופיים במתחם או רחוב הגובל במתחם.
23. פתרונות פתחי האוורור לחניונים התת קרקעיים.
24. הצגת פתרון פינוי אשפה. במקרה והפתרון לפינוי האשפה הינו פניאומטי:
 - תכנון הנדסי עקרוני של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.
 - 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 להנחיות היחידה הסביבתית.
25. חזיתות עקרוניות של הבינוי בדגש על החזיתות הפונות אל הרחובות, השצ"פים והשבילים.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

26. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון מנדוף (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
27. פתרונות אקוסטיים למניעת רעש משטחים לרווחת הדיירים (כגון מועדוני דיירים וכד').
28. הנחיות לעניין מיתון השפעות של קרינת שמש וחום בתחום התכנית.
29. דיוק מעברים המסומנים כזיקות הנאה והנחיות מיוחדות בתשריט.

ב. "תדריך הבינוי והפיתוח" המילולי להוצאת היתר בניה במתחם ארגוב יעסוק בנושאים הבאים:

1. הנחיות לממשק בין בנייני המגורים לבין הייעודים הציבוריים הגובלים.
2. קביעת הוראות עיצוב השערים, כניסות לחנייה, התקנת ארונות שירות (פילרים) ומתקני אשפה במבנה עצמו.
3. קביעת פרטים אופייניים מחייבים ובכלל זה לחזיתות מסחריות.
4. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
5. פירוט חומרי גמר של חזיתות המבנים ובמרחב הציבורי בדגש על הפחתת 'אי-החום העירוני'.
6. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגות.
7. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.
8. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
9. הנחיות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית.
10. מסמך מיקרו אקלים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך, אשר יציג פתרונות למיתון רוחות.
11. מתן הנחיות תכנוניות להפחתת עלויות התחזוקה אשר יתייחס בין היתר לנושאים הבאים:
 - בחירת חומרי הגמר, תפעול ותחזוקה של השטחים המשותפים וכיוב'.
12. הנחיות הבינוי שייקבעו במסגרת תדריך הבינוי והפיתוח יהיו מחייבות להוצאת היתר בניה בכלל המגרשים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם ארגוב 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 לשלבויות הביצוע.
5. אתרי התארגנות במתחם וסביבתו בהתאם לשלבויות הביצוע.
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.
- ד. תנאי למתן היתר בניה במתחם ארגוב 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. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם ארגוב יהיה הגשת מסמך סביבתי לפי הנחיות הרשות המקומית.
- ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם ארגוב יהיה תאום מקדים מול חברת מקורות

6.2

תנאים בהליך הרישוי

לעניין:

1. שמירת רצועה לקו המים ברחוב הנרייטה סולד כמסומן בתכנית ברוחב של 5 מ' מכל צד, שבתחומה לא תותר כל עבודת חפירה, מילוי ועירום עפר.

2. מיגון הנדסי ושמירה על תחזוקת הקו במקרים של חפירות עומק במרחק או עומק של 20 מטר מהקו.

ז. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם בית הספר יהיה עריכת דו"ח הידרולוגי והטמעת אמצעי ניהול נגר בתכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס ועדה המקומית.

ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם ארגוב ובמתחם בית הספר יהיה גיבוש תכן סיסמני והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרולוגיים בתחום ההיתר, על ידי קונסטרוקטור או מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, סיווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, ויופחת בדרגה אחת עקב החשש להגברה חריגה.

ט. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי תנאי להיתר בניה במתחם ארגוב ובמתחם בית הספר יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

י. תנאי להגשת היתר בניה יהיה שילוב כל ההכנות הדרושות לפעילות עסקי מזון בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית.

יא. היתרי הריסה למבנים הקיימים יינתנו בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.16 בפרק זה.

יב. תוקם חברת ניהול.

יג. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח ומתן היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחובות שפרינצק ופינס יהיה תיאום עם משרד התחבורה.

6.3

הוראות פיתוח

1. תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים:

א. רוחב המדרכות ושבילי האופניים המינימאלי יהיה בהתאם לקבוע בחתכים המוצגים בנספח התנועה. צמצום רוחב המדרכות ושבילי האופניים יותר באישור הוועדה המקומית לעת אישור תכנית בינוי ופיתוח ובתנאי שנימקה החלטתה, ובתיאום עם משרד התחבורה.

ב. יותרו סגירות עונתיות בתוואי החזית הפעילה. יובטח מעבר פנוי בין שפת המדרכה לבין הסגירה העונתית ברוחב של לפחות 2 מ' עבור הולכי רגל.

ג. השבילים והמדרכות יהיה מונגשים, רציפים, ומוארים לאורך שעות הלילה.

2. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:

א. במגרשים אשר אינם כוללים חזית פעילה, המרווח יהיה מגוון כולו להוציא שבילי גישה אל כניסות הבניינים. חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

- 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.

- לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא

יפחת מ- 8 מ"ק בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו.

- נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

- מרווח המגרש האחורי יהיה מגוון ברצועה לאורך החזיתות הלא פעילות ברוחב שלא יפחת

מ- 1.5 מטר, להוציא שבילי גישה אל כניסות הבניינים. רוחב שביל גישה לא יעלה על 5 מטר.

ב. לאורכה של רצועת הגינון יינטעו עצים במרווח שלא יעלה על 8 מטר בין עץ לעץ.

3. נטיעות במרחב הציבורי:

6.3

הוראות פיתוח

- א. לאורך השבילים והמדרכות בכיכרות העירוניות וברחובות - יינטעו עצים במרווחים אשר לא יעלו על 8 מטר בין עץ לעץ. ניתן יהיה לחרוג מהנחיה זו במקרים חריגים בהם נדרש להוראות מחייבות בנושא בטיחות אש באישור מהנדס העיר.
- ב. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל של 9 לפחות בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- ג. נטיעת עצים במדרכות, רחובות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח אשר לא יפחת מ- 8 מ"ק נטו ובעומק אשר לא יפחת מ- 1.5 מ'. לא יותרו ערוגות מוגבהות לנטיעת עצים.
- ד. בתי הגידול יתוכננו ככל הניתן, כך שיהיו נמוכים ממפלס הפיתוח הסמוכים וזאת לשם ניקוז והשהיית מי נגר.
- ה. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשא וחד-שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.
4. נטיעות מעל שימושים תת-קרקעיים:
- מעל שימושים אלה ובכלל זה חניה תת"ק יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו-150 ס"מ לשטילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות. יובטח אוורור השורשים, השקיית העצים וניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן. בשטחי גינן בעומק של 40 ס"מ יוקמו מצללות ככל הניתן לצורך יצירת רצף צל.
5. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלסי הפיתוח והמדרכות.

6.4

הוראות בינוי

1. מרחק בין מבנים:
- א. המרחק בין מבנים מרקמיים למרקמיים לא יפחת מ-8 מ'.
- ב. המרחק בין מבנים מרקמיים לרבי קומות לא יפחת מ-10 מ'.
- ג. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ-18 מ'. יותר מרחק שלא יפחת מ-15 מ' בין פינת המבנה במגרש 105 לדופן המבנה במגרש 100, למעט בקומת הקרקע בה קו הבניין יהיה 0 והמרחק בין המבנים יהיה 12 מ'.
2. היצמדות לקו בנין קדמי:
- א. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה והמשכית עם הרחוב וללא גידור או מכשולים, ותתאפשר בו זיקת הנאה.
- ב. במבנים הכוללים חזית מסחרית יתאפשר מעבר מקורה בנסיגה במפלס הקרקע. המעבר המקורה יהיה ברציפות למדרכה הצמודה ותתאפשר בו זיקת הנאה לציבור.
- ג. בבניינים שאינם כוללים חזית מסחרית, תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.
3. הוראות לחזית פעילה:
- א. בתאי שטח בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, ייקבעו שימושי מסחר או משרדים בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ- 60% מאורך החזית.
- ב. שטחי המסחר או המשרדים ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור בינם לבין המדרכה, ותתאפשר בהם זיקת מעבר לציבור.
- ג. תתאפשר בקומת הקרקע הקמת גלריה בשטח של 50% מתכסית הקומה שמתחתיה. הגלריה לא תיספר במניין הקומות.
- ד. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-6 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון שמעליה.
- ה. לפחות 60% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה.
- ו. במקומות בהם תוקם חזית פעילה, החזית תלווה בגגון לקירוי. בהתאם להנחיות הבאות:

6.4

הוראות בינוי

1. רוחב הקירוי יהיה 2.0 מטר לפחות.
2. בשטח שתחת הקירוי ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.
3. יותר קירוי המשכי לאורך החזית המסחרית לרבות במרווח הצידי בין המבנים.
- ז. לשטחי המסחר בתא שטח 107 תתאפשר הפניית חזית פעילה גם לכיוון תא שטח 500 באורך שלא יעלה על 50% מאורך החזית הפונה לפארק מרחוב שפרינצק, בהתאם למוצג בנספח הבינוי.
4. מתקנים ומערכות טכניות:
- א. לא תותר התקנת מערכות טכניות גלויות על הגגות.
- ב. לא תותר הצבת מתקנים ומערכות טכניות על הגגות של המבנים המרקמיים הצמודים למגדל. הגגות יתוכננו ככל הניתן כמגוננים.
- ג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכדומה יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה ומניעת מטרדי רעש למבנים רגישים סמוכים. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים אלא מאחורי מסתורים ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
5. גובה מפלס תקרת מרתף עליונה לא יעלה מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת, ולמפלס הפיתוח המשתלב עם הרחוב.
6. תכנון הרמפות יהיה בתחום המבנים ככל הניתן.
7. כל מופע עילי של חדרי שנאים יתוכנן כחלק מהמבנה העיקרי, ככל הניתן.

6.5

חניה

1. מספר מקומות החניה לכלל השימושים יקבע בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.
2. כל החניות הנדרשות לשימושי הקרקע בתכנית תהיינה תת קרקעיות.
3. החניות התת קרקעיות במתחם יותקנו בחניון תת קרקעי אחד בעל כניסות ויציאות משותפות. לצורך זה תתאפשר זיקת הנאה בין מרתפי החניה של תאי השטח במתחם ומילוי תקן חניה של תא שטח בתא שטח אחר עם מרתפים משותפים.
4. מספר הכניסות המרבי לחניה התת קרקעית לא יעלה על 3 כמסומן בתשריט.
5. רמפת החניה מרחוב שפרינצק תקורה בקירוי מקסימלי במפלס הקרקע לצורך הגדלת השטחים הפתוחים עבור הציבור וישולבו בה אלמנטים ירוקים ובידוד אקוסטי.
6. היקף החניות הנדרשות עפ"י התקן התקף לא יינתן באמצעות "מתקני מכפילי חניה".
7. מידות הרמפה מרחוב שפרינצק ייקבעו לפי הגובה הנדרש לרכב תפעולי לפריקה וטעינה ולצורך פינוי פסולת.
8. בתחום רוחב המיסעה תירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע הכניסה לחניה יעשה על ידי המגרש הראשון שיבוצע בהיתר הבניה.
9. מקומות חניה לאופניים ימוקמו ככל הניתן במפלס הקרקע. יתאפשר מתן מענה להשלמת תקן החניה גם במפלס העליון בתת הקרקע במידת הצורך, תוך מתן פתרון לגישה ישירה ממפלס הקרקע כגון מעלית אופניים.
10. חניות עבור מוסדות הציבור בתת הקרקע ימוקמו ככל הניתן בתחום תאי השטח המיועדים למוסדות ציבור.
11. במידת הצורך יותר להפחית עד 57 מקומות חניה מתקן החניה, עבור צמצום שטחי המרתפים.



6.6	הפקעות ו/או רישום
	1. ביעוד "מגורים ד" בתא שטח 101 מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי. 2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

6.7	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים.



6.8	חשמל
	1. חדרי השנאה ימוקמו בתת הקרקע. 2. קווים ומתקני חשמל: א. 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 המתחם. ב. 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.



6.9	ניהול מי נגר
	1. ניהול הנגר בתחום התוכנית יעשה בהתאם יעשה להנחיות מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי כפי שיתעדכנו מעת לעת. 2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להעשרה של מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום. 3. השטחים לחלחול המים (שטחים לא מבונים ושטחים שאינם מעל מרתפים) יהיו חדרי מים ויאפשרו גינון או כל חומר חדיר בתאום עם מחלקת ניקוז בעירייה. 4. תכנון המגרשים לבינוי יאפשר הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן: א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"פים 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. 6. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על נפח הנגר השעתי שנוצר מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%. 7. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ

ניהול מי נגר הביסוס. 8. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין. 9. ביצוע אמצעים לאיגום זמני, בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.	6.9
שמירה על עצים בוגרים 1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. עם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להכין מפרט אגרונומי לשימור העצים. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות. במפרט השימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודה (מניעת פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף). כל הפעולות יעשו בליווי אגרונום ובתאום עם אגף גנים ונוף בעירייה. 5. 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.	6.10
תשתיות 1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים תת-קרקעיים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש ובלבד שקו הבניין בתת הקרקע מאפשר זאת. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. א. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון : כל סוגי המגורים, 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 הרלוונטיים. 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.	6.11
איכות הסביבה 1. אסבסט :	6.12

6.12

איכות הסביבה

- טרם בצוע עבודות פירוק והריסה תבוצע בדיקה להימצאות אסבסט באתר. פרוק אסבסט יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא.
2. איכות אוויר וריח:
- א. תכנון מערכות האוורור של החניונים ופתחי הפליטה של מערכות חימום, אוורור ואנרגיה - יהיה על פי הנחיות היחידה הסביבתית והרשות המקומית.
- ב. מיקום נקודת פליטת האוויר יקבעו בגובה שלא יפחת מ-3 מטר ובאופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב ושימושי קרקע סמוכים. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אויר נמוך ככל הניתן.
- ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.
3. הנחיות למניעת מפגעים בזמן בניה ועבודות עפר יהיו ע"פ הנחיות העירייה שיהיו תקפות למתן היתר בניה וכדלהלן:
- א. רעש - עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בדין בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה.
- ב. מניעת אבק במהלך עבודות הביצוע:
1. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
2. היתרי בניה וחפירה יכללו דרישות מפורטות למניעת אבק, על פי הנחיות הרשות המקומית ובכפוף לכל דין.
3. מערומי עפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.
- ג. פסולת בניין - טיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.13

זיקת הנאה

1. הפיתוח בתחום זיקת ההנאה יהיה ללא גדרות, המשכי לפיתוח ברחוב ובכלל זה תהיה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף. ניתן יהיה להציב בתחום זה ספסלים, שולחנות לבתי קפה וכו'. ובתנאי שלא יפריעו למעבר תקין של הולכי הרגל.
2. במגרשים 100, 101, 105 ו-107, בחזיתות הפונות לרחובות שפרינצק ופינס, תוגדר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט.
3. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

6.14

הנחיות מיוחדות

1. מיקומי זכויות מעבר המסומנות כ- "הנחיות מיוחדות" בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ובלבד ש:
- א. רוחב הרצועה לא יפחת מ-3 מ'.
- ב. מיקומן ייקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה המיטבית.
2. הפיתוח בתחום הנחיות מיוחדות יהיה ללא גדרות, המשכי לפיתוח ברחוב ובכלל זה תהיה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף. ניתן יהיה להציב בתחום זה ספסלים, שולחנות לבתי קפה וכו'. ובתנאי שלא יפריעו למעבר תקין של הולכי הרגל.
3. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "הנחיות מיוחדות" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

6.15

הוראות בזמן בניה

1. שטחי ההתארגנות והכללים לגביהם יקבעו מראש בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי

הוראות בזמן בניה**6.15**

ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

2. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא לרבות ביצוע שיקום נופי של גן ארגוב (תא שטח 500) ככל שיהיה בכך צורך ולשביעות רצון מהנדס העיר.

הריסות ופינויים**6.16****סימון בתשריט : מבנה להריסה**

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

2. תנאי למתן היתר להריסה חלקית של המבנים (לרבות הריסה של אלמנט בנוי המחובר בין מבנים קיימים) יהיה בחינת יציבותו, תפקודו ובטיחותו של המבנה הנותר וביצוע עבודות שיקום מתאימות לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

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.

סטיה ניכרת**6.17**

1. הוספת מבנים מעבר למספר המבנים המופיע בנספח הבינוי למגרשים ביעוד מגורים יהווה סטיה ניכרת.

2. הגדלת מספר המגדלים מעבר לאמור בסעיף 4.1.2 (א) (3) יהווה סטיה ניכרת.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.18**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר למבנה שגובהו הכולל 100 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי לאישור תחילת עבודות להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 100+ מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
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

הוראות התכנית לגבי יחידות הדירור בהישג יד, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדירור רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" הינו הגשת בקשה ראשונה להיתר בניה במתחם ארגוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60