

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2029

רמלה-מבצע יונתן

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מטה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2023

לאשר את התוכנית

21/09/2023

י"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

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית למתחם "מבצע יונתן" אשר הינו חלק ממתחם "בן גוריון" המצוי במרכז של העיר רמלה.

אזור התכנון תחום בין רחובות יהודה שטיין מצפון, מבצע יונתן ממערב, רחוב טווינה ופארק עופר מדרום ובתי ספר ממזרח. כל אלו מסמנים את אזור התכנית כאזור עירוני מרכזי לאורך צירים ראשיים, מוקדי מסחר ושירותים ציבוריים חשובים בעיר.

במתחם ישנם כיום 11 בנייני מגורים ובהם 246 יח"ד.

המבנים במתחם מחולקים לשני טיפוסים: מבנים בבניה נמוכה עד 4 קומות בעורף המתחם ומבנים בני 10 קומות (9 קומות על קומת עמודים) על רח' שטיין.

התכנית מציעה הליך של פינוי בינוי למבנים הנמוכים בעורף המתחם הכוללים היום 102 יח"ד, ועיבוי למבנים על רחוב שטיין שהם בני 10 קומות (כוללים היום 144 יח"ד), זאת לאור העדר ישימות וכדאיות כלכלית לפינוי בינוי עבורם. במסגרת העיבוי שהתוכנית מציעה, יחזקו המבנים הקיימים ולדירות יתווספו ממ"ד ומרפסת (ללא תוספת יח"ד). בנוסף, בקומת הקרקע יתווספו שטחים למסחר על מנת לייצר חזית פעילה כלפי רח' שטיין המיועד לשמש כציר מתע"ן עתידי.

התכנית מציעה את הקמתן של 591 יח"ד חדשות, בבנייה משולבת מגדלית ומרקמית, תוך חיזוק הרשת העירונית והקישוריות בין רחוב שטיין לפארק עופר ולמרכז הספורט העירוני (צפון-דרום) ובין רחוב מבצע יונתן לפארק עופר, למרכז הספורט ולבתי הספר באזור (קשר מזרח-מערב וזאת ע"י תוספת רחוב חדש).

התכנית מייצרת בינוי מגוון של 9 ו - 25 קומות. המבנים המרקמיים יאפשרו שילוב מגוון של אוכלוסיות במתחם. בנוסף התוכנית מוסיפה חזית מסחרית כלפי רח' שטיין, ורח' מבצע יונתן ופארק עופר ומקצה זכויות להקמת שימושים ציבוריים בקומות הקרקע של חלק ממבני המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רמלה-מבצע יונתן

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 2029

מספר התכנית

25.241 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 רמלה

קואורדינאטה X 186485

קואורדינאטה Y 648145

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לרח' שטיין, ממערב לרח' מבצע יונתן, מצפון לרח' טווינה ופארק עופר, ממערב לתיכון אית'ן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	מבצע יונתן	3	
רמלה	מבצע יונתן	5	
רמלה	מבצע יונתן	9	
רמלה	מבצע יונתן	11	
רמלה	מבצע יונתן	7	
רמלה	שטיין יהודה	23	
רמלה	שטיין יהודה	31	
רמלה	שטיין יהודה	29	
רמלה	שטיין יהודה	27	
רמלה	שטיין יהודה	25	
רמלה	שטיין יהודה	21	

שכונה בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4354	מוסדר	חלק	71, 73-81, 83, 86-89, 91-92	51-54, 85, 236
5808	מוסדר	חלק		60, 64, 82, 84-85

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות (ובכלל זה תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

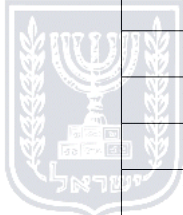


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יחיאל ברוסטובסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יחיאל ברוסטובסקי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע			04/06/2023	שמואל אפוטה	12: 40 04/06/2023	נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	רקע			04/06/2023	שמואל אפוטה	12: 45 04/06/2023	נספח סביבתי - מיקרואקלים - הצללות	לא
איכות הסביבה	רקע			04/06/2023	שמואל אפוטה	12: 44 04/06/2023	נספח סביבתי - סקר איכות אוויר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/09/2022	שמואל גרוסמן	12: 07 29/05/2023	מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	28/02/2023	שי דיעי	11: 43 04/06/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			04/06/2023	שי דיעי	11: 46 04/06/2023	נספח לטבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	17/05/2023	יחיאל ברוסטובסקי	14: 48 23/05/2023	נספח בינוי	לא
בינוי	רקע	1: 500	2	17/05/2023	יחיאל ברוסטובסקי	15: 55 21/05/2023	נספח בינוי- חתכים וקומת גגות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	24/05/2023	יחיאל ברוסטובסקי	16: 45 28/05/2023	נספח רישום תלת ממדי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		11	13/07/2022	עלי נאסר	14: 58 13/07/2022	נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע		24	12/09/2022	עלי נאסר	17: 31 13/09/2022	נספח ניהול מי נגר	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	14/09/2022	עלי נאסר	14: 42 15/09/2022	תכנית ביוב	לא
מים	רקע	1: 500	2	14/09/2022	עלי נאסר	14: 43 15/09/2022	תכנית מים	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 500	3	14/09/2022	עלי נאסר	14: 42 15/09/2022	תכנית ניהול מי נגר	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית	1: 500	2	23/05/2023	נגה אלטר	14: 31 28/05/2023	נספח פיתוח-מחייב לעניין סקר עצים	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		23	17/05/2023	אסי אבני	11: 44 04/06/2023	חוות דעת כלכלית	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
נספח חברתי	רקע		41	03/05/2023	תמיר ארביב	17: 58 03/05/2023	דוח חברתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	11/05/2023	עופר מנחם	12: 45 11/05/2023	פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			23/05/2023	איל שפירא	14: 37 28/05/2023	טבלת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		14	23/05/2023	איל שפירא	14: 29 28/05/2023	חוות דעת סקר עצים	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	11/05/2023	אולג לוין	14: 48 23/05/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע			23/05/2023	אולג לוין	14: 13 28/05/2023	בדיקה תחבורתית מקומית	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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771777		
	פרטי	יהודה לוי (1)		היצירה במתחם מבצע יונתן רמלה בע"מ	תל אביב-יפו			054-7702424		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 121 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה לוי		היצירה במתחם מבצע יונתן רמלה בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		054-7702424		

(1) כתובת: מנחם בגין 121 תל אביב.

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	יחיאל ברוסטובסקי		פלג אדריכלים	תל אביב-יפו	המסגר	20	03-6887001		eli@pelleg-arch.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אסי אבני	4115489		חיפה	הגדוד העברי	51	04-8332355	04-8332353	asiavni10@gmail.com
	יועץ נופי	נגה אלתר		אלתר	ראש העין	(1)		03-9368053		rotem@alter-noga.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה		envirotech ייעוץ וניהול פרוייקטים סביבתיים	בית שאן	(2)		1-700-500-803		shmuel@envirotech.co.il
יועץ חברתי	מתכנן	תמיר ארביב		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה בע"מ	תל אביב-יפו	(3)		03-7682222	03-7682223	tamir@geokg.com
מודד	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג	אזור	(4)	5			sarigmap@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	שי דיעי	4981191		תל אביב-יפו	(5)		03-5104561		shai@dd-valuers.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אולג לוי	25077216	נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב-יפו	(6)	20	03-6546700	03-6242490	oleg@nte.co.il
	מתכנן	עופר מנחם		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה בע"מ	תל אביב-יפו	(3)		03-7682222	03-7682223	ofer@geokg.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	עלי נאסר	26566098	מלין מהנדסים בע"מ	פתח תקוה	אפעל	6			ali@malin-eng.com
מהנדסת סביבתית	יועץ סביבתי	נדין שפיץ ביגלמן			רעננה	שפינוזה ברוך	37			ndspitz@gmail.com
אגרונום	אגרונום	איל שפירא			נופית	(7)				eyal@agronomist.co.il

(1) כתובת: שלום מצורה 1.

(2) כתובת: התורן 6.

(3) כתובת: מנחם בגין 150.

(4) כתובת: המצודה.

(5) כתובת: דרך מנחם בגין 121.

(1) כתובת: שלום מצורה 1.

(6) כתובת: בית הלל.

(7) כתובת: ת.ד. 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
דירות קטנות	יחידות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
דירות קטנות מאוד	יחידות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 30-55 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
חזית פעילה	חזית בניין בה משולבים שימושים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר תעסוקה שאינם מייצרים מטרדים לשימושים האחרים במבנים, שימושים ציבוריים וסמי ציבוריים, מבואות כניסה לבניין וכו'.
מתחם	מתחם העיבוי (תאי שטח 106-109) או מתחם פינוי בינוי (יתר תאי השטח ביעוד מגורים ג'ד').
רב קומות	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.

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 רמלה באמצעות פינוי של 102 יח"ד קיימות לטובת הקמת 591 יח"ד חדשות והצעת מגנון של עיבוי ל-144 יח"ד קיימות לטובת חיזוק בפני רעידות אדמה, שילוב עם מסחר מלווה רחוב, בנוסף שילוב שימושים ציבוריים בתחום מגרשי המגורים ושילוב שטחים פתוחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים ביעודים הבאים : מגורים ג', מגורים ד', שצ"פ, שביל ודרך מוצעת.
2. קביעת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי ופיתוח.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6. קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.

7. קביעת זיקות הנאה.

8. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.

9. קביעת הוראות לתשתיות.

10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.

11. קביעת הוראות בדבר קביעת מגרשים תלת מימדיים.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	110 - 101
מגורים ד'	202 - 200
שטח ציבורי פתוח	308 - 300
דרך מוצעת	407 - 400
שביל	310 , 309

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	406 , 404 , 402 , 400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	109 - 106 , 104 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	201 , 200
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	400
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	106
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	308 , 304 - 300
זיקת הנאה	דרך מוצעת	407 , 406 , 402 , 400
זיקת הנאה	מגורים ג'	110 - 101
זיקת הנאה	מגורים ד'	202 - 200
זיקת הנאה	שביל	310
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	308 , 307 , 302 , 301
חזית מסחרית	מגורים ג'	109 - 104
מבנה להריסה	דרך מוצעת	402
מבנה להריסה	מגורים ג'	105 - 101
מבנה להריסה	מגורים ד'	202 - 200
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301 , 300
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	405 - 402
מגורים תלת מימד	מגורים ג'	108 , 105 , 103
מגורים תלת מימד	מגורים ד'	202 , 201
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	307 , 305 , 304 , 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	407 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	110 , 108 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	202 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	310 , 309
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	308 - 303 , 301 , 300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

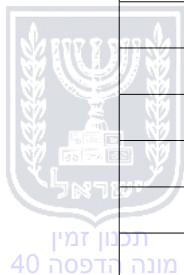
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,794	7.11

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.23	1,068	חניה
33.94	8,568	מגורים ג'
31.66	7,990.7	מגורים ד'
2.28	576	שביל
2.37	599	שטח לבנייני ציבור
18.41	4,646	שטח ציבורי פתוח
100	25,241.7	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.09	3,808.22	דרך מוצעת
49.47	12,487.14	מגורים ג'
19.96	5,037.36	מגורים ד'
1.16	293.49	שביל
14.32	3,615.49	שטח ציבורי פתוח
100	25,241.7	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9 3. שימושים לצורכי ציבור - מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לשילוב בבנייני מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. תאי שטח 106-109 : 1. למבנים בתא שטח זה יתווספו ממ"ד ומרפסת בהתאם לשטחים בטבלה 5. ב. תאי שטח 101-105 : 1. גובה קומת הכניסה בבינוי חדש לא יעלה על 6 מ'. 2. מרפסות: ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין עד קו המגרש ובכפוף לעמידה בסעיף מרחק בין המבנים. 3. מרחק בין מבנים : 3.1. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין מרקמי לא יפחת מ- 10 מ' ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך. 3.2. המרחק בין בניינים מרקמיים לא יפחת מ- 8 מ', ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך. 3.3. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 14 מ', ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך. 4. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים : 4.1. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה לשימושים ציבוריים ביעוד זה, יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3) בקומת הקרקע ובקומה הראשונה. 4.2. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות הגורם המוסמך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש. 4.3. יתוכננו כניסות נפרדות עבור שימושי הציבור מהכניסות ליתר השימושים בבניין.
ב	מרתפים מפלס תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש.
ג	מסחר סימון מהתשריט: זיקת הנאה ראו הוראות בפרק 6.
ד	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית ראו הוראות בפרק 6.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים

4.2

מגורים ד'

1. מגורים.
2. שימושים המייצרים חזית פעילה כהגדרתה בסעיף 1.9.
3. שימושים לצורכי ציבור - מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטריד ומתאימים לבנייני מגורים.

4.2.2

הוראות

בינוי

א

1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'.
2. מרפסות: ניתן יהיה להבליט מרפסות מעבר לקווי בניין עד קו המגרש ובכפוף לעמידה בסעיף 1.9.
3. מרחק בין בניינים.
- 3.1. מרחק בין מבנים:
- 3.1.1. המרחק בין מבנה רב קומות לבניין מרקמי לא יפחת מ- 10 מ' ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך.
- 3.2. המרחק בין בניינים מרקמיים לא יפחת מ- 8 מ', ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך.
- 3.3. המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 14 מ', ולא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לכך.
4. שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:
- 4.1. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה לשימושים ציבוריים ביעוד זה, יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3) בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.
- 4.2. יתאפשר קירוי לצורך הצללה, המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות הגורם המוסמך גם מעבר לקווי הבניין, עד קו המגרש.
- 4.3. יתוכננו כניסות נפרדות עבור שימושי הציבור מהכניסות ליתר השימושים בבניין.

מרתפים

ב

מפלס תקרת המרתף לא יעלה על פני המדרכה או השצ"פ הגובלים במגרש

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית
2. שבילי הולכי רגל ואופניים.
3. מתקנים הנדסיים.

4.3.2

הוראות

פיתוח סביבתי

א

1. השצ"פ כולל עצים בוגרים המיועדים לשימור. הפיתוח הנופי ישלבם בשטחי הגינון באופן שיתפתחו כראוי ובהתאם לעצים מסוגם.
2. עיצוב השצ"פ ישלב תוספת עצים רחבי נוף.
3. מתקנים הנדסיים, ככל וישולבו, יוסתרו וישולבו ככל הניתן בתת הקרקע או בפיתוח בכפוף קרקע.

חלוקה ו/ או רישום

ב

סימון מהתשריט: מגורים תלת מימד

4.3

שטח ציבורי פתוח

1. בתאי שטח 301, 305, 307 המיועדים לשצ"פ, יקבעו מגרשים תלת מימדיים בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח, קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו בתת הקרקע לחניון פרטי.
2. תאי שטח 301, 305, 307 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.
3. 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 מינימום 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.
4. על תאי שטח 301, 305, 307 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011 לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

דרך, למעט מסילת ברזל.

4.4.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה גינון ונטיעת עצים ליצירת רצף צל.

ב

חלוקה / או רישום

סימון מהתשריט : **מגורים תלת מימד**

1. בתאי שטח 403, 405 המיועדים לדרך מוצעת, 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.
2. תאי שטח 403, 405 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט המגרשים התלת מימדיים, שירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.
3. 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 מינימום 1.5 מ' עד פני הקרקע הסופיים.
4. על תאי שטח 403, 405 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב, 2011 לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.5

שביל

4.5.1

שימושים

שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.5.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

ביצוע פיתוח השבילים יהיה בד בבד עם בניית דירות המגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	(1) 29	23	65	5332	1950		1130	2252	926	1	101	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	(1) 29	23	50	6142	2760		1130	2252	992	2	102	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	(1) 29	46	75	10672	4125		1800	4747	1377	4	103	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)			(1) 29		75	525			120	405	1377	4	103	מבנים ומסדות ציבור	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	(1) 29	23	60	5936	3000		1000	1936	1008	6	104	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)					60	215			45	170	1008	6	104	מסחר	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	(1) 29	53	80	11359	4650		2100	4609	1768	7	105	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)					80	315			80	235	1768	7	105	מסחר	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)					80	420			100	320	1541	7	105	מבנים ומסדות ציבור	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	10		36	68	4145	450		880	2815	1389	ע 1	106	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	0				68	150			40	110	1389	ע 1	106	מסחר	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	10		36	70	4295	600		880	2815	1811	ע 2	107	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	0				70	150			40	110	1811	ע 2	107	מסחר	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	10		36	70	4340	645		880	2815	1809	ע 3	108	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	0				70	280			55	225	1809	ע 3	108	מסחר	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	10		36	65	4595	900		880	2815	1645	ע 4	109	מגורים	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	0				65	150			40	110	1645	ע 4	109	מסחר	ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	25	91	141	70	22909	4680		5500	12729	1557	3	200	מגורים	ד'
(2)	(2)	(2)	(2)					70	1050			250	800	1557	3	200	מבנים ומסדות ציבור	ד'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	25	91	141	76	21063	4290		5200	11573	1590	5	201	מגורים	ד'
(2)	(2)	(2)	(2)					76	635			180	455	1590	5	201	מבנים ומסדות ציבור	ד'
(2)	(2)	(2)	(2)	3	25	91	141	80	21878	4710		5300	11868	1889	8	202	מגורים	ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
(2)	(2)	(2)	(2)			80	590				140	450	1889	8	202	מגורים ד' ומוסדות ציבור
													610		300	שטח ציבורי פתוח
							2400	2400					788		301	שטח ציבורי פתוח
													703		302	שטח ציבורי פתוח
													59		303	שטח ציבורי פתוח
													935		304	שטח ציבורי פתוח
							105	105					35		305	שטח ציבורי פתוח
													120		306	שטח ציבורי פתוח
							102	102					33		307	שטח ציבורי פתוח
													331		308	שטח ציבורי פתוח
													15		309	שביל
													277		310	שביל
													287		400	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					גודל מגרש מוחלט
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
												401	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
												402	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
						300	300					403	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
												404	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
						282	282					405	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
												406	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
												407	דרך מוצעת	דרך מוצעת	

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:

- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.
- מבלי לגרוע מסעיף א', לפחות 5% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.
- השטחים המפורטים ביעודי המגורים למבנים חדשים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים עבור כלל השימושים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.
- הגובה המרבי המותר לבניה בכפוף לאישור רת"א הינו +91 מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.10.
- שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.
- ניתן להגדיל את היקף שטחי 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.
- על מצללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

ט. שטחי חצרות עבור כיתות גן יינתנו בכפוף להנחיות תקפות של הגורם המוסמך.

י. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, יומרו 9.5 מ"ר לדירה משטח שירות לשטח עיקרי. הדבר יתאפשר בכפוף לעמידה בהוראות בנושא "מרחק בין מבנים" בפרק 4.1.2.

יא. תותר בניית קולונדה כלפי רחובות יהודה שטיין ומבצע יונתן בקו בניין 0, יותר קו בנין צידי 0 לצורך המשכיות קולונדה/אלמנט הצללה.

יב. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז (סעיף 6.11) בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

יג. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.6) תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

יד. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 תותר תוספת שטח ממוצע בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

טו. בכל מגרשי המגורים תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 לכל הכיוונים תוך עמידה בסעיף 6.9 לגבי ניהול מי נגר וסעיף 6.2 לעניין נטיעות.

טז. יתאפשר ניוד של זכויות בניה ויחידות הדיור בתוך אותו מתחם או"ח. זאת בכפוף לכל התנאים הבאים: א. הסכמת כל בעלי הקרקע, בתא השטח ממנו נגרעות הזכויות. ב. לא יהיה שינוי בסך הכולל

של זכויות הבניה וכן של יחידות הדיור בתחום ובתחום התכנית כולה. ג. שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות התכנית. בכל מקרה היקף הניוד לא יעלה על 5% מזכויות הבניה ו/או יח"ד המותרות בתא

השטח המקבל והנותן לפי תא השטח בו זכויות הבניה ו/או יח"ד הינן בהיקף קטן יותר

יז. זכויות הבניה בתאי שטח 301A, 305A, 307A, 403A, 405A הן עבור חניון פרטי כמסומן בנספח התלת מימד המצורף לתוכנית כנספח מחייב.

יח. זכויות בניה בהיקף של 100 יח"ד מתוך יח"ד שבבניה מגדלית, יהיו זכויות מותנות. זכויות אלה יכנסו לתוקף וניתן יהיה לממשן באופן יחסי להיקף הביצוע בפועל של העיבוי במתחם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה זה מציין את גובה מפלס הכניסה לקומת המגורים האחרונה (בהתאם להגדרת בניין מרקמי בסעיף 1.9). ניתן במבנים האלה להקים דופלקסים, קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים

וכד..

(2) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל תחום התכנית. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - ב. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - ג. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.
 - ד. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובהתאם להוראות סעיף 6.7 לרבות בחינת היקף הנגר הנדרש לניהול, היקף תכנית הבינוי בתת הקרקע, הנמכת גובה מפלס שטחי הקרקע והגינן למעבר הנגר ותוך הגנה על עצים לשימור.
 - ה. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - ו. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - ז. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
 - ח. רשת שבילי אופניים והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
 - ט. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
 - י. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
 - יא. פריסת תחנות השנאה.
 - יב. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - יג. הצגת פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
 - יד. מיקום שטח להורדה/העלאה מרכב פרטי של ילדי גני הילדים/מעונות היום.
 - טו. קביעת היקף נטיעות מינימאלי בשטחים ציבוריים ובכלל זה מדרכות, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים ואמצעים לשימור, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינן.
 - טז. סדר ביצוע עיבוי המבנים על רחוב שטיין ביחס למימוש פינוי הבינוי.
 2. תנאי למתן להיתר בניה ראשון יהיה מסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. סדר הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים, ביצוע תשתיות.
 - ב. שילוב מבני הציבור במבני המגורים ושלביות בינוי למגורים ביחס לגמר שטחי הציבור.
 - ג. הריסת מבנה ציבור תתאפשר במידה וניתן פתרון חליפי למשתמשי המבנה.
 - ד. התחברות לתשתיות עירוניות.
 - ה. הסדרי תנועה וחניה זמניים וקבועים בהתאם לסדר הריסה בניה המוצע.
 - ו. 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 מעבודות ההריסה והבניה על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
 3. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו לצורך הבטחת האפשרות לממשו במלואו.
 4. מטרדי רעש
- בשימושים מעורבים ובמגדלים - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.
6. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הבנויות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.
7. 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.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם פו"ב יהיה מתן היתר בניה ראשון במתחם העיבוי.
9. תנאי בהליך הרישוי עבור תאי שטח 102 ו - 202 יהיה הרצת מודל חיזוי שדה זרימת רוח ונקיטת אמצעים מתאימים במידת הצורך.
10. ראו תנאים נוספים בסעיף 6.10 (גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה).

6.2

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 9- מ"ק בעומק מינימלי של 1.5 מ' נטו.
2. דירות גן: לא יותרו דירות גן.
3. היצמדות לקו בניין קדמי/שטח ביעוד ציבורי:
- הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה כלפי הרחוב/שטח ביעוד ציבורי. אורך החזית הצמודה לקו הבניין לא יפחת מ 60% מאורך קו הבניין, בין שני קווי הבניין הצדים של תא השטח.
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 ביעוד משולב זה. ביעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי יחייב טיפול במטרדים אקוסטיים כלפי המגורים.
- ב. תחוב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במגרש.
5. מפלסי כניסה וקירות תמך:
- א. גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב או שטח ציבורי לא יעלה על 50 ס"מ.
- 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 ובמידה והוכח קושי הנדסי ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו.
6. אשפה



6.2 בינוי מיקום חדרים 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. 7. דיוריות: בדירות ששטחן הכולל עולה על 120 מ"ר (שטח מירבי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר דיורית כהגדרתה בסעיף 1.9.	6.2
6.3 הוראות פיתוח 1. קירות בנויים, גדרות וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים. 2. גובה קירות תמך כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1 מ'. 3. רוחב מדרכות לא יפחת מ 3 מטר ברוטו (בזכות הדרך ובתחום זיקת הנאה יחד). 4. נטיעות במרחב הציבורי: א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'. ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.	6.3
6.4 חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/העירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. בתחום מגרשים 106-109 תותר חניה עילית ותת קרקעית. בתחום יתר מגרשי המגורים תותר חניה תת"ק בלבד, חניה תיפעולית תהיה על קרקעית בלבד. 3. מיקום ומספר כניסות רכב למגרשים יהיה בהתאם לנספח תנועה. 4. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (6.9) ונטיעות (6.2 סעיף קטן 1). 5. חניה עילית תתוכנן כ"חניית מטע": ינטעו עצים רבים ככל הניתן בין החניות. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 9 מ"ק לעץ ובעומק שלא פחות מ 1.5 מ'. 6. בחניה תת"ק יש לבצע הכנות לטעינת רכב חשמלי. 7. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. 8. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים ובלבד שלא יופנו לעבר מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.	6.4
6.5 איכות הסביבה 1. איכות אוויר: תכנון מערכות האוורור ופתחי הפליטה של מערכות חימום, אוורור ואנרגיה יאושרו על פי הנחיות היחידה הסביבתית והרשות המקומית.	6.5



איכות הסביבה 2. הנחיות למניעת מפגעים בזמן בניה ועבודות עפר יהיו ע"פ הנחיות העירייה שיהיו תקפות למתן היתר בניה כדלהלן: א. רעש: עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בד"ן 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: טיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות הרשות המקומית	6.5
חשמל א. תחנות השנאה: חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ד', מגורים ג'. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במשולב במבנה ובתת הקרקע ככל הניתן 2. בשטחים ציבוריים פתוחים, בתת הקרקע ככל הניתן. ב. 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.	6.6
איחוד וחלוקה 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.	6.7
הפקעות ו/או רישום 1. ביעודים "מגורים ג'", "מגורים ד'" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום כאמור, תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור 2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, שאינם בתחום האיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.	6.8
ניהול מי נגר 1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר יכלול	6.9

6.9

ניהול מי נגר

פתרונות לוויסות נגר והחדרה.

2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים

הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.

3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:

א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ 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.

4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.

5. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביטחון.

6. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.

7. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צ פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.

8. תכנון מגרשי הבינוי יכול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.

9. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה, החדרה (לפי סוג הקרקע ולמפלס מי תהום) בהתאם לממצאי סקר קרקע) וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.

10. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמד ממפלס הכביש וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

2. גובה הבניה העליון למבנים ולמתקני עזר לא יעלה על 179.9 מטר מעל פני הים.

3. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבניה בתחום התכנית.

4. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 90 מטר מעל פני השטח והמעלה הינו תיאום עם מעהב"ט לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 40 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו אישור רת"א לגובה המתקן ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.



6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	7. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו אישור מעה"ט לגובה המתקן ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 8. רשות הרישוי המקומית נדרשת לעדכן את יזם הפרויקט ומבצע הפרויקט בשטח בהגבלה הגובה החלה על מתקני עזר בתחום התכנית. 9. תחום התכנית מצוי תחת נתיב טיסה נמוך. בהתאם לכך, נדרשת הרשות המקומית להוסיף הערה לעת רישום המבנים בדבר מטרדי רעש הצפויים בתחום התכנית. 10. לא תינתן הקלה מתוכנית זו, או בהיתרים מכוחה, לגובה בניה העולה על $179.9 +$ מטר מעל פני הים



6.11	תשתיות
	1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיים. 3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות. 4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מגורים ג' ומגורים ד' תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. ז. 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".



6.12	זיקת הנאה
	1. במקומות בהן מסומנת "זיקת הנאה" בתשריט מצב מוצע תתאפשר זכות מעבר חופשית להולכי רגל ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 2. בתאי השטח 106-109 בהם מסומנת "זיקת הנאה" לאורך ארבעת המגרשים, זיקת ההנאה מיועדת להולכי רגל ולרכבים. תתאפשר בנוסף גם זיקת הנאה בתת הקרקע לרכב ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 3. רוחב זיקת הנאה בתא שטח 107 המחברת בין רח' שטיין לשצ"פ 300 לא יפחת מ 2.30 מ'. 4. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לרכב ליותר ממגרש אחד תירשם זיקת הנאה במיסעה וברמפה.

6.13	הריסות ופינויים
	1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים

6.13

הריסות ופינויים

- להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה ובהתאם לסעיף 6.1.6
2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור רשות הרישוי.
3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".

6.14

הוראות בזמן בניה

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יפחת מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור היחידה הסביבתית ורישיון עסק כדין.
2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, באישור מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
3. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.
4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
5. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
6. שלב פיתוח והקמה:
- תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:
- א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגנ"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.
- ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.
- ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.
- ד. נספח הביצוע כאמור, יכלול הוראות מפורטות לעניין טיפול והסדרת של עודפי העפר בכפוף למסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" ויופיעו בו לכל הפחות ההנחיות שלהלן:
- 1- עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.
- 2- עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפנו לאתר מורשה כדין.

6.15

מסחר

סימון בתשריט : חזית מסחרית

1. בתאי שטח 106-109 בהם סומנה בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקימה. בנוסף, בתאי שטח 104-105 בהם סומנה בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקימה באחד מתאי השטח ובתא השטח השני ניתן להקימה.
2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

6.15

מסחר

סימון בתשריט: חזית מסחרית

3. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 4 מ'. לא תותר כניסה נפרדת מכל סוג לקומת הגלריה.
4. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר.
5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
6. לאורך החזית המסחרית ברח' שטיין ניתן להקים קולונדה/אלמנט הצללה:
- א. אלמנט ההצללה יהיה אחיד למבנן ויקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (יחולו עליו הוראות סעיף 6.12 לעניין זיקת הנאה).

6.16

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשת תוכנית חדשה למוסדות התכנון.

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.
2	2	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במתחם פו"ב יהיה מתן היתר בניה ראשון במתחם העיבוי.

7.2

מימוש התכנית