

הוראות התכנית

תכנית מס' 453-0897611

מתחם הרצל ויצמן - קרית עקרון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/07/2023

לאשר את התוכנית

26/09/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית בצומת הרחובות הרצל ויצמן, קרית עקרון.

שטח התכנית הינו 8.2 דונם וגבולותיה הינם: רחוב ויצמן מצפון, צמודי קרקע ממזרח, רחוב דובדבן מדרום ורחוב הרצל 4 ממערב. מתחם התכנון מצוי בתחום השיפוט של קרית עקרון ומסומן בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. המתחם ממוקם בסמוך למע"ר קרית עקרון ולציר הראשי ביישוב. כיום קיימים במתחם 4 מבנים ובהם 72 יחידות דיור אשר נבנו בשנות ה-70 של המאה הקודמת ומבנה מסחר. בשטח התכנית עוברת מערכת קווי תש"ן בתת הקרקע, תוואי הקווים חוצה שטחים ציבוריים ומגרשים בבעלות פרטית. על תחום התכנית חלה מגבלת בניה לגובה של משרד הביטחון. בנוסף, התכנית מצויה בתחום רעש גבוה, Ldn 65-75.

התכנית מציעה כ-4 מבני מגורים בגובה 8-10 קומות המשלבים מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע ורחבה עירונית פתוחה המחזקת את ציר רחוב הרצל התכנית מייצרת מגרשים לבינוי חדש, קובעת את השימושים המותרים, את אופי הבינוי בתחומה, מסדירה את תוואי קווי תש"ן בשטחים בבעלות ציבורית בלבד וקובעת הנחיות אקוסטיות לבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מתחם הרצל ויצמן - קרית עקרון

מספר התכנית 453-0897611

1.2 שטח התכנית

8.203 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

זמורה	מרחב תכנון מקומי
183139	קואורדינאטה X
641359	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מדרום רחוב דובדבן, ממערב רחוב הרצל, מצפון רחוב ויצמן וממזרח צמודי קרקע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית עקרון - חלק מתחום הרשות:

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3796	מוסדר	חלק		111, 120, 135
5162	מוסדר	חלק	10-11, 33, 36	12, 35, 40-41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



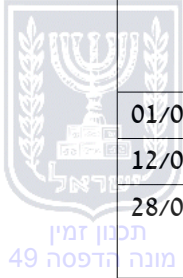
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/07/1982			2831		החלפה	זמ/ 300
12/09/2022		11493	10796		כפיפות	453-0440164
28/05/1981			2715		החלפה	זמ/ 571 /60 /1 א
28/05/1981			2715		החלפה	זמ/ 571 /60 /1 ב
12/09/1968			1473		החלפה	בר/ 571 /27
30/06/1983			2939		החלפה	זמ/ 304
01/06/1986		2205	3340		החלפה	זמ/ 308



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איחוד וחלוקה	09: 46 05/03/2023	עודד לנדאו	12/01/2023	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 12 23/08/2022	אליהו אברהם דרמן	23/03/2022	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	חו"ד שמאי - פורמט "תקן 21.1" מבוסס הנחה	10: 27 19/09/2023	עודד לנדאו	24/08/2022	40		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים וטבלת הקצאה ואיזון עפ"י תקן 15	19: 41 06/02/2023	עודד לנדאו	12/01/2023	38		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	14: 34 31/07/2023	אייל רבינוביץ'	22/01/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	13: 56 23/08/2022	אייל רבינוביץ'	22/08/2022	1	1: 500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ניקוז	10: 32 24/08/2022	חגי קוצר	24/08/2022	22		רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב	10: 58 24/08/2022	חגי קוצר	15/03/2022	25		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	10: 59 24/08/2022	חגי קוצר	15/03/2022	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	10: 33 24/08/2022	חגי קוצר	17/02/2022	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח ביוב	11: 00 24/08/2022	חגי קוצר	15/03/2022	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	תשריט סקר שמירה על עצים בוגרים	13: 59 23/08/2022	נועם ביבי	17/08/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - דוח אגרונום	15: 02 23/08/2022	נועם ביבי	20/02/2022	26		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור ומסחר	13: 51 23/08/2022	רן חקלאי	23/08/2022	12		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סביבתי לתכנית מפורטת להתחדשות עירונית	09: 36 22/09/2022	דנה זיו	13/09/2022	50		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח חשמל	15: 19 23/08/2022	מוטי פוגל	14/12/2021	1	1: 500	רקע	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	המלצות מיגון אקוסטי לשלב תב"ע	14: 14 23/08/2022	גלעד קוזוקרו	27/12/2021	11		רקע	אקוסטיקה

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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		המועצה המקומית קריית עקרון	קרית עקרון	הרצל	44	08-6228870		larissa@ekron.org.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		gurin@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		gurin@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן	107329	דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן	107329	דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve- arc.com
ניהול תכנון	יועץ	רויט ריכטר		סיטי לינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@city link.co.il
ניהול תכנון	יועץ	שני פריידס		סיטילינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@city link.co.il
ניהול תכנון	יועץ	מאי גרבינר לוי		סיטילינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@city link.co.il
שמאי	שמאי	עודד לנדאו	1889	עודד לנדאו שמאות מקרקעין	רמת גן	בצלאל	3	050-7506077		oded@odedla ndau.com
	מודד	אייל רבינוביץ'	984	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ'		גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ	שיימא הרייש		גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		Office@glota n.co.il
	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001		noam@ptilat- hamidbar.co.i l
	יועץ תשתיות	חגי קוצר		ד.ה.ב. מד בע"מ	רעננה	הפנינה	2	09-8852312		Hagaiko@dh vmed.com
	יועץ סביבתי	דנה זיו		ד.ה.ב. מד בע"מ	רעננה	הפנינה	2	09-8852312		danazi@dhv med.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חשמל	יועץ	מוטי פוגל		אפ. אמ. מוטי פוגל הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940		office@fm- eng.co.il
ייעוץ כלכלי - פרוגרמה	יועץ	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	יפו	224	02-6513223		office1@u- haklai.co.il
יועצת חברתית ואחראית שיתוף ציבור	יועץ	גלי קליין		בי אר קישורים בע"מ	בני ברק	מצדה	7	072-2211599		office@bncr. co.il
יועץ איכות אוויר ואקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	גלעד קוזוקרו		אביוטיקס משאבי אוויר וסביבה	חדרה	שד רוטשילד	17			gilad@abioti x.com



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 49



מנהל המבחן
מנהל הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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 מבנים קיימים והקמה של מבנים חדשים מעורבי שימושים למגורים, שטחי ציבור ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מייעודי מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת לייעודים: מגורים ד', כיכר עירונית, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת זכויות עבור 160 יח"ד חדשות.
3. קביעת הנחיות והוראות בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	103 - 101
ככר עירונית	601
דרך מאושרת	702, 701
דרך מוצעת	704, 703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	703
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	102
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	702
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	601
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	103, 101
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	702, 701
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	703
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	601
זיקת הנאה	דרך מוצעת	704
זיקת הנאה	מגורים ד'	103 - 101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	702
חזית מסחרית	מגורים ד'	102, 101
מבנה להריסה	ככר עירונית	601
מבנה להריסה	מגורים ד'	103 - 101
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	702, 701
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	703
קו דלק/נפט	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	704, 703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	103 - 101
תחום השפעה	דרך מאושרת	702, 701
תחום השפעה	דרך מוצעת	704, 703
תחום השפעה	ככר עירונית	601
תחום השפעה	מגורים ד'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,546.67	18.85

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
62.90	5,159.8	מגורים
6.69	548.74	מסחר
11.56	948.57	שטח ציבורי פתוח
100	8,203.78	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.75	1,209.85	דרך מאושרת
9.93	815.01	דרך מוצעת
15.36	1,260.27	ככר עירונית
59.96	4,918.63	מגורים ד'
100	8,203.76	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר 3. שימושים ציבוריים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> 1. מגורים: 1.1 לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 2. שימושים ציבוריים: שימושים ציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד. 3. מסחר: 3.1 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בלבד ובמפלס המדרכה. 3.2 לאורך אזורים המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית' תמוקם חזית מסחרית באורך של לפחות 70% מהיקף החזית. 3.3 לא תותר הקמת קולונדה בחזית מסחרית. נסיגות בבינוי יתאפשרו ללא עמודים בחזית. 4. מחסנים: לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון שטחים ביעוד כיכר עירונית ודרך. 5. גובה קומה: 5.1 גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-3.3 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה. 5.2 גובה קומה טיפוסית מקסימלי יהיה 3.5 מ' מגובה רצפה לגובה הרצפה מעליה. 6. חזיתות: 6.1 המרחק בין חזיתות לא יקטן מ-8 מ' לרבות בליטות ומרפסות. תותר סטייה של עד 20% מהוראות אלו 6.2 לא תותר הפניית חזית אטומה לכיוון זכות הדרך כיכר עירונית, או שטח ציבורי. 7. כניסות למבנים: 7.1 מפלס הכניסה במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים בגובה המדרכה הצמודה או הכיכר העירונית והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב. 7.2 הכניסות למבני המגורים, שטחי הציבור והמסחר יהיו מכיוון הרחוב או הכיכר העירונית.
ב	<p>קווי בנין</p> 1. החזית המסומנת בתשריט כמסחרית תבנה צמודה בקו 0 מחייב. תותר נסיגה מקו 0 באורך שלא יעלה על 20% מקו הממשיך עם זכות הדרך. 2. יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה ובין השטח הציבורי הסמוך יתוכנן כהמשכה של המדרכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



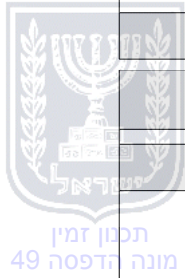
תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4.1	מגורים ד'
	<p>או הכיכר העירונית הצמודה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם בזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.</p> <p>3. יותר קו בניין 0 בקומת המרתף.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות מעל הקומה הראשונה :</p> <p>1.1 לא תותר הבלטת קומת גג מעבר לקונטור של קומות המגורים תחתיו.</p> <p>1.2 מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום המחלקה הסביבתית/ המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. גג קומת המסד מעל קומת הקרקע :</p> <p>שטחים אלו יאפשרו שימוש כמרפסות פרטיות מוצמדות אל דירות המגורים הסמוכות.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>2. תשולב כניסה ויציאה נפרדת עבור הולכי רגל בבינוי מתחום החניון בתת הקרקע עבור הציבור. הפניית הכניסה תעשה אל זכות הדרך ותסומן באופן נראה וברור.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בתאי שטח 101, 102 ו-103 מסומנת זיקת הנאה למעבר תשתיות בלבד.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. סטיה ממספר יחידות הדיור כפי שנקבע בטבלה 5 במסמך זה.</p> <p>2. כל חריגה מגובה המאושר ע"פ נספח הבינוי והפיתוח תהווה סטיה ניכרת להוראות התכנית.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	<p>1. רחבה עירונית פתוחה, שטחי גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שבילים להולכי רגל ואופניים, ומתקנים המאפשרים פעילות נלוות, מתקני חניה לאופניים, מקומות ישיבה פתוחים בלבד לשירות המבנים בתחום הכיכר, הצללה, שטח לקליטת מי נגר עילי ותיעולם למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. מעבר לרכבי חירום ותפעול בלבד.</p> <p>3. מעבר תשתיות קו דלק.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בו הקמת גדרות ושערים קבועים.</p> <p>2. לא תותר חניה על קרקעית למעט רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p> <p>3. כל עבודה בתחום הכיכר תעשה בתיאום עם חברת תשתיות אנרגיה.</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני טעינה לרכבים חשמליים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	ריצוף המדרכה ושביל האופניים יתאפשר באופן שימנע פגיעה בקו הדלק.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1) 1080	3	10	33	90	16615	5445	2700	8470	2727	מגורים	ד'	
					1280	550	183	548		101	מסחר	ד'
					440		110	330		101	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(1) 504	3	9	30.2	42	7807	2541	1260	4006	1453	102	מגורים	ד'
					535	275	65	195		102	מסחר	ד'
(1) 336	3	8	28.7	28	5238	1694	840	2704	738	103	מגורים	ד'

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. לשטחים ציבורים מבונים הנמצאים בתא שטח 101 יוצמדו בתחום תא השטח חצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש ע"פ המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון או בהתאם לאישור הרשות המקומית.

ב. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.


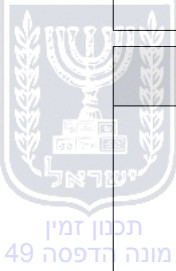

ג. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים במסגרת איחוד מגרשים, יהיו יחידות דיור קטנות.

ד. קווי הבניין בהתאם לתשריט. יותר קו בניין 0 עבור קומות המרתף בכפוף לעמידה בהוראות לניהול מי נגר עילי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר שטח מרפסת ליחידת דיור.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הוראות פיתוח</p> <p>1. הנחיות לפיתוח שטחים בזיקת הנאה : 1.1 בתחום שטחי זיקת ההנאה ישולבו מקומות ישיבה, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות. 1.2 שטחים בזיקת הנאה בעלי דופן צמודה לשטחי הכיכר העירונית יפותחו בהתאם לאופי פיתוח הכיכר העירונית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. הנחיות להשהיית נגר עילי בשטחים ציבוריים : 2.1 בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. בתכנון נופי מפורט של שטחי הציבור יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. 3. רחבות עירוניות פתוחות : יש לתכנן את הרחבות העירוניות הפתוחות כך שתתאפשר ככל הניתן נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים ורציפות צל לאורך המדרכות. למעט תחום אזור מיוחד, תחום קו דלק/נפט המסומן בתשריט.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>1. תתאפשר חניה תפעולית עבור שטחי המסחר במסגרת זכות הדרך של רחוב הרצל. 2. לא יותרו כניסות לחניה מרחוב הרצל. 3. חניות למוסדות ציבור, מסחר, וחניות אורחים יתאפשרו בתת קרקע. 4. החניות הציבוריות יהיו מקובצות ככל האפשר באזור אחד, קרוב ככל האפשר לאזור הכניסה לחניון ופתוחות לציבור בכל שעות היממה. 5. במרתפי החניה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לחוות דעת סביבתית להגנה מקרינה ו/או מגבלות סביבתיות אחרות. חוות הדעת תוגש לתאום עם היחידה הסביבתית.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. נפח הנגר היממתי במתחם הרצל וייצמן הינו 858 מ"ק או יעודכן ויחושב בהתאם להנחיות התקפות. 2. תכנון מערכות ניהול הנגר והניקוז בתחום התכנית תהא בהתאם לעקרונות נספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית. 3. תכנון גג חניונים תת קרקעיים יאפשר הנמכת קרקע ממפלס הריצוף בקומת המסד לצורך איגום והשהיית נגר. 4. כניסה לחניונים לא תתאפשר ממפלס מיסעת הכביש. 5. מתקני ניהול נגר יתוכננו כך שבמקרה הצפה תתאפשר גלישת נגר גרוויטציונית אל מפלס הרחוב בלבד ולא אל מגרשים צמודים.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. איכות אוויר : 1.1 לא תותר הפניית פירי אוורור חניונים למרחב הציבורי בקומת הקרקע. 1.2 פתחי כניסת אוויר יתוכננו בריחוק מקסימלי מכל פתח המיועד להוצאת אוויר. 1.2 פתחי כניסת אוויר יתוכננו בריחוק מקסימלי מכל פתח למגורים ומבנה ציבור ולא יפחת</p>	<p>6.4</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>מ 10 מ'. 2. אצירת ואיסוף פסולת ומחזור: 2.1 תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הבינוי באישור הגורמים הרלוונטים. 2.2 תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור בכל ייעודי הבינוי. 3. מניעת מטרדים משימושים מעורבים: 3.1 פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים שונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 3.2 לא יותרו שימושי מסחר המהווים מטרד או הפרעה למבני המגורים שמעליהם ולסביבתם. 3.3 מערכות ביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר. 3.4 תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. מיגון אקוסטי: 4.1 בשלב ההיתר יוגש נספח אקוסטי מפורט לאישור היחידה הסביבתית / הגנת הסביבה הוראה זו תחול על מבני המגורים על סוגיהם ומבני ציבור רגישים לרעש כגון גני ילדים, בתי כנסת, מבנים לשירותי בריאות. 4.2 בשלב ההיתר יבדקו רמות החשיפה לרעש מטוסים על מנת לבדוק שאין החמרה במפלסי הרעש החזויים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>חשמל: קווי חשמל במתח גבוה וכל קווי התקשורת בשטח התכנית יותקנו בתשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p>מתקנים זמניים</p>	<p>6.7</p>
<p>תותר התקנת עוגני קרקע זמניים בתחום התוכנית (לרבות דרכים) לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרשי התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה (בתנאי שלא יפגעו בתשתית קיימת). עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין. 2. תנאי להליך הרישוי יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 3. צירוף ומילוי דרישות הבניה האקוסטיות בהתאם ל"תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש ומטוסים" (נספח לתמ"א 15) ובהתאם להוראות מיגון אקוסטי בתכנית זו.</p>	



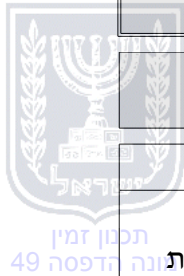
תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>4. שילוב הוראות בדבר מניעת מפגעים סביבתיים בעת הביצוע.</p> <p>5. בביניים בהם מתירה התכנית שימוש ציבורי בקומה הראשונה, ניתן יהיה לרשום הערה לעניין השימוש בהתאם לתקנה 27 בתקנות המקרקעין ניהול ורישום.</p> <p>6. תנאי בהיתר בניה למבנה מסחר הינו הגשת דו"ח סביבתי הבוחן את כל היבטי איכות סביבה במבנה, כגון: מתקני מיזוג אוויר, רעש מפריקה וטעינה, מתקנים אלקטרומכאניים, הפניות אוויר ממרתפי חניה, גנראטור, עסקי מזון, מניעת זיהום מים וכל פעילות אחרת הצפויה במגרש ואת האמצעים לצמצום ההשפעה ביחס לכל מבנה מגורים וציבור קיימים ומתוכננים בסביבתו. הדו"ח הסביבתי יאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>7. תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה המבנים וסימונם.</p> <p>8. לא ינתן היתר בנייה, למעט היתר הריסה, במגרש בו עובר קו תשתית ציבורי קיים של מים וביוב מבלי שיבוצע פתרון חלופי.</p> <p>9. עדכון סקר היסטורי בתחום התכנית בהתייחס לתוואי קווי תש"ן, הכנת תכנית דיגום, אישורה וביצוע דיגום הקרקע יעשה באישור המשרד להגנת הסביבה ותיאום מול תש"ן.</p> <p>10. אישור פתרון לניהול מי נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 858 מ"ק ליממה, בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר או פתרון שווה ערך.</p>	



6.9	
<p>בתא שטח 101 הכולל שטח למבני ציבור במסגרת ייעודי המגורים, הבעלות בחלק הציבורי תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	

איחוד וחלוקה	6.10
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.11
<p>הוצאות עריכת התכנית כולל טבלאות האיזון והמדידה, יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	הקמת מבני המגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
1	אכלוס יחידות דיור	הבטחת מתן מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור בכל מתחם.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49