

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-0897637

מתחם הצעירים - קרית עקרון

מרכז

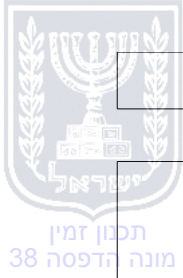
מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 במתחם הצעירים, קרית עקרון.

שטח התכנית הינו כ-20.76 דונם וגבולותיה הינם: רחוב משה שרת מצפון, רחוב שלמה בן יוסף ממזרח, צמוד ל קרקע מדרום ורחוב הרצל ממערב. מתחם התכנון מצוי בתחום השיפוט של קרית עקרון ומסומן בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. המתחם ממוקם בסמוך לציר הראשי של קרית עקרון וקיימים בו כיום 7 מבנים הכוללים 120 יחידות דיור אשר נבנו בשנות ה-70 של המאה הקודמת, 32 יחידות דיור מוגן ובית כנסת. על תחום התכנית חלה מגבלת בניה לגובה של משרד הביטחון. בנוסף, התכנית מצויה בתחום רעש גבוה, 70-75 Ldn.

התכנית מציעה הקמת כ-10 מבני מגורים הכוללים 343 יח"ד ומבנה לדיור מיוחד ובו 100 יח"ד. בנוסף, התוכנית מתווה מערכת רחובות חדשים המתחברת למערך הרחובות העירוני הקיים ומחזקת את קישוריות המתחם אל שאר חלקי היישוב, מייצרת מגרשים לבינוי חדש, קובעת את השימושים המותרים ואת אופי הבינוי בתחומה. במרכז התוכנית מתוכנן שטח ציבורי פתוח לרווחת הקהילה ומאפשרת שטחים למסחר, ושימושים ציבוריים במתכונת של עירוב שימושים לחיזוק ליבת המתחם וציר רחוב הרצל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם הצעירים - קרית עקרון

453-0897637

מספר התכנית

20.766 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	183513
קואורדינאטה Y	640617

### 1.5.2 תיאור מקום

גבולות תחום התכנית הינם; רחוב גולני מדרום, רחוב הדולב ממזרח, רחוב משה שרת מצפון ורחוב הרצל ממערב למעט 2 חלקות בצמתי הרחובות הרצל/ נופר ו- הרצל/ השיזף.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית עקרון - חלק מתחום הרשות: קרית עקרון

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
4540	מוסדר	חלק	257	
4549	מוסדר	חלק	24, 41-46, 67, 71-73, 76	55, 65, 68
5106	מוסדר	חלק	43, 56	
5107	מוסדר	חלק		165

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



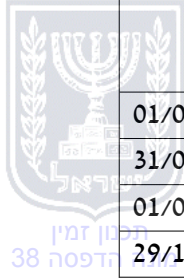
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 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
31/01/1991		1207	3841		החלפה	זמ/ 303
01/03/1988			3530		החלפה	זמ/ 316
29/10/1989		288	3711		החלפה	זמ/ 317
18/12/1994		1026	4268		החלפה	זמ/ 326
12/09/2022		11493	10796		כפיפות	453-0440164
29/04/1977			2316		החלפה	זמ/ 44 /571
10/11/1977			2383		החלפה	זמ/ 1 /44 /571
08/01/2004		1532	5262		החלפה	זמ/ 2 /44 /571 1
11/08/2016		9007	7319		החלפה	453-0393082



**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				אליהו אברהם דרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליהו אברהם דרמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/08/2023	אייל רבינוביץ'	09: 15 08/08/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	05/11/2023	אליהו אברהם דרמן	15: 04 16/11/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 500	1	05/11/2023	אייל רבינוביץ'	15: 05 16/11/2023	נספח תנועה וחניה	לא
ניקוז	רקע		20	27/11/2023	חגי קוצר	09: 36 28/11/2023	נספח ניהול מי נגר וניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		13	07/11/2023	חגי קוצר	14: 47 16/11/2023	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	06/11/2023	חגי קוצר	14: 39 16/11/2023	נספח ניהול מי נגר וניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 500	1	05/11/2023	חגי קוצר	14: 39 16/11/2023	נספח מים וביוב מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		32	13/11/2022	נועם ביבי	14: 36 14/11/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	30/10/2023	נועם ביבי	15: 00 16/11/2023	תשריט שמירה על עצים בוגרים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	06/11/2023	רן חקלאי	14: 58 16/11/2023	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור, תעסוקה ומסחר.	לא
סביבה ונוף	רקע		27	06/09/2022	דנה זיו	14: 51 16/11/2023	נספח סביבתי לתכנית מפורטת להתחדשות עירונית	לא
חשמל	רקע	1: 500	1	26/10/2023	מוטי פוגל	15: 01 16/11/2023	נספח חשמל	לא
אקוסטיקה	רקע		11	27/12/2021	גלעד קוזוקרו	11: 00 20/09/2022	המלצות מיגון אקוסטי לשלב התב"ע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		47	13/11/2023	עודד לנדאו	19: 06 27/11/2023	טבלת הקצאה ואיזון עפ"י תקן 15 - מתחמים 1 ו-2.	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

**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@ekr on.org.il
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		gurin@moc h.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 הכט		סיטלינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@city link.co.il
ניהול תכנון	יועץ	שני פריידס		סיטלינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		citylink@city link.co.il
ניהול תכנון	יועץ	מאי גרבינר לוי		סיטלינק	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
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ		גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		Office@glota n.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ	שיימא הרייש		גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		Office@glota n.co.il
	מודד	אייל רבינוביץ	984	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.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
יועץ 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 המגורים  
משרד הסביבה



מנהל המגורים  
משרד הסביבה

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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 מבני מגורים ודיור מוגן קיימים והקמה של מבנים חדשים ומעורבי שימושים למגורים, שטחי ציבור, דיור מוגן ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מייעודי מגורים, שביל, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד ודרך מאושרת לייעודים: מגורים ד', דיור מיוחד, שטח ציבור פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ודרך מאושרת.

2. קביעת זכויות עבור 343 יח"ד, 100 יחידות דיור מוגן ושטחי תעסוקה ומסחר.

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 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 106, 109
דיור מיוחד	110
מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
שטח ציבורי פתוח	601, 602
דרך מאושרת	701, 704, 712
דרך מוצעת	702, 709, 710, 708B, 708A, 707, 705, 703B, 703A
שביל	711

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	110
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	710, 709, 708B, 705, 703A
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מתחם	דיור מיוחד	110
גבול מתחם	דרך מאושרת	701, 704, 712
גבול מתחם	דרך מוצעת	710, 709, 708B, 708A, 707, 705, 703B, 703A
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
גבול מתחם	מגורים ד'	101 - 106, 109
גבול מתחם	שביל	711
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601, 602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	712
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	705, 703B
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	103 - 106
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	708B, 708A, 703A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 102, 105, 106
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601, 602
חזית מסחרית	דיור מיוחד	110
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 102, 104, 109
מבנה להריסה	דיור מיוחד	110
מבנה להריסה	דרך מוצעת	705, 707, 709, 708B
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	402
מבנה להריסה	מגורים ד'	101 - 106, 109
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701, 712

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703A, 703B, 705, 707, 708A, 708B, 709
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	106 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	602, 601

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,682	12.92
דרך מאושרת	7,572	36.46
מבנים ומוסדות ציבור	378	1.82
מגורים 3-4 קומות	6,220	29.95
שביל	725	3.49
שטח ציבורי פתוח	3,189	15.36
<b>סה"כ</b>	<b>20,766</b>	<b>100</b>

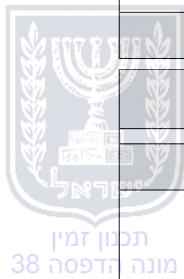
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,180.09	5.67
דרך מאושרת	5,583.03	26.84
דרך מוצעת	3,270.77	15.72
מבנים ומוסדות ציבור	771.58	3.71
מגורים די'	8,360.88	40.19
שביל	441.43	2.12
שטח ציבורי פתוח	1,197.05	5.75
<b>סה"כ</b>	<b>20,804.84</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים 2. מסחר 3. שימושים ציבוריים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b> 1. בגבול תאי שטח 106 בייעוד מגורים ד' ו-402 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהא בנייה בקיר משותף בקו 0 בקומת הקרקע. לא יותרו פתחים בקיר המשותף למעט פתחים אשר יתואמו בין תאי השטח.
<b>ב</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. סטייה ממספר יחידות הדיור כפי שנקבע בטבלה 5 במסמך זה. 2. כל חריגה מגובה המאושר ע"פ נספח הבינוי והפיתוח תהווה סטייה ניכרת להוראות התכנית.
<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דיור מוגן ציבורי 2. מסחר 3. שימושים ציבוריים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b> 1. לא יותרו יחידות דיור בקומת הקרקע.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטחים לצורכי ציבור עבור חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, שירותי פנאי נופש וספורט.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> 1. שטח המגרש שלא יבנה לשימוש מבנה ציבור יישאר פנוי למעבר הציבור בקו הממשיך עם הרחוב. 2. בגבול תאי שטח 106 בייעוד מגורים ד' ו-402 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהא בנייה בקיר משותף בקו 0 בקומת הקרקע. לא יותרו פתחים בקיר המשותף למעט פתחים אשר יתואמו בין תאי השטח. 3. תשמר גישה ומעבר בתא שטח 402 אל חלקה 47, גוש 4549. 4. מבני הציבור יבנו בד בבד עם מתחמי המגורים.

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינה ציבורית הכוללת מקומות ישיבה, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים וספורט, מתקני תאורה, מתקני חניה לאופניים ונטיעות. 2. מעבר לרכבי חירום ותפעול בלבד. 3. מתקנים פוטוולטאים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. השטח הציבורי יישאר פתוח למעבר הציבור ולא תותר בו הקמת גדרות ושערים קבועים. 2. לא תותר חניה על קרקעית למעט רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום. 3. יש לתכנן את השטחים הציבוריים הפתוחים כך שתתאפשר ככל הניתן נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים ורציפות צל לאורך המדרכות. 4. אמצעי התאורה יתוכננו באופן אשר ימנע הארה ככל הניתן אל פנים מבני המגורים הסמוכים.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני טעינה לרכבים חשמליים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר הולכי רגל. 2. שביל אופניים. 3. נטיעות, ספסלים וריהוט רחוב. 4. מתקנים פוטוולטאים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. אין להקים גדרות וחסמים בכל תא השטח בייעוד שביל. 2. יש לאפשר גישה חופשית בכל שעות היום דרך תאי השטח בייעוד שביל.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
480	3	10	36	40	7526	2586	1120	3820	861	מתחם 1	101	מגורים ד'	
					212		53	159		מתחם 1	101	מסחר	
840	3	10	36	70	13265	4695	1960	6610	1562	מתחם 1	102	מגורים ד'	
					203		51	152		מתחם 1	102	מסחר	
960	3	10	39	80	15048	5268	2240	7540	1762	מתחם 1	103	מגורים ד'	
					285		71	214	365	מתחם 1	401	מבנים ומוסדות ציבור	
					200		50	150	410	מתחם 1	402	מבנים ומוסדות ציבור	
216	3	10	36	18	3610	1332	504	1774	552	מתחם 2	104	מגורים ד'	
					171		43	128		מתחם 2	104	מסחר	
528	3	10	40	44	9194	3770	1232	4192	1566	מתחם 2	105	מגורים ד'	
					391		98	293		מתחם 2	105	מבנים ומוסדות ציבור	
552	3	10	40	46	8152	2486	1288	4378	1040	מתחם 2	106	מגורים ד'	
540	3	10	32	45	8770	2460	2025	4285	1026	מתחם 4	109	מגורים ד'	
					182		45	137		מתחם 4	109	מסחר	
					208		52	220		מתחם 4	109	מבנים ומוסדות ציבור	
1200	3	10	33	100	8146	2846	600	4700	1175	מתחם 4	110	דיוור מיוחד	
					182		45	137		מתחם 4	110	מסחר	
					232		58	174		מתחם 4	110	מבנים ומוסדות ציבור	

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

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

### הוראות טבלה 5:

א. לשטחים ציבוריים מבוני הנמצאים בכל תא שטח 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 בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממי"ד.
- ד. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 בקומות המרתף בכפוף לעמידה בהוראות לניהול מי נגר עילי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**בינוי**

1. מגורים:
  - 1.1 ככל הניתן הכניסה לבנין תהיה במפלס המדרכה ללא במדרגות או רמפות מהרחוב.
  - 1.2 לא תותר הפניית דירות בקומת הקרקע לרחוב הרצל ואל השטח הציבורי הפתוח.
  - 1.3 בתאי השטח בייעוד מגורים ד' השטח המצוי במרווח בין המבנים בקומת הקרקע ישמש עבור גינות פרטיות ליחידות הדיור הסמוכות או חצרות לשימוש הציבורי הצמוד.
2. שימושים ציבוריים:
 

שימושים ציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה בלבד.
3. מחסנים:
 

לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון שטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך.
4. גובה קומה:
  - 4.1 גובה קומת הקרקע - לא יפחת מ-3.3 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת הקומה שמעליה.
  - 4.2 גובה קומה טיפוסית מקסימלי יהיה 3.5 מ' מגובה רצפה לגובה הרצפה מעליה.
5. חזיתות:
  - 5.1 המרחק בין חזיתות לא יקטן מ-8 מ' לרבות בליטות ומרפסות. סטייה של עד 20% מהוראות אלו תותר במקרים חריגים בלבד באישור ועדה מקומית.
  - 5.2 לא תותר הפניית חזית אטומה לכיוון שטחים בייעוד שטח ציבורי פתוח ודרך.
6. כניסות למבנים:
  - 6.1 מפלס הכניסה במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, והשימושים הציבוריים בגובה המדרכה הצמודה או הכיכר העירונית והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.
  - 6.2 הכניסות למבני המגורים, שטחי הציבור והמסחר יהיו מכיוון הרחוב.
7. קווי בנין
  - 7.2 בתאי השטח בייעוד מגורים ד' ודיור מיוחד יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה ובין השטח הציבורי הסמוך יתוכנן כהמשכה של המדרכה או השטח הציבורי הפתוח הצמוד ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם בזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.
  - 7.3 בקומת הקרקע, בצמוד לסימון חזית מסחרית בתשריט תכנית זו תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של 80% לפחות.
8. גגות:
  - 8.1 גגות מעל הקומה הראשונה:
    - א. לא תותר הבלטת קומת גג מעבר לקונטור של קומות המגורים תחתיו.
    - ב. בשטחי הגג יותרו מרפסות פרטיות עבור דירות המגורים הסמוכות למעט לצורך הצבת מערכות הבניין.
    - ג. מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום עם הגורם הסביבתי





תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<p><b>6.1 בינוי</b></p> <p>המוסמך.</p> <p>8.2 גג קומת מסד מעל קומת הקרקע :</p> <p>שטחים אלו יאפשרו שימוש כמרפסות פרטיות מוצמדות אל דירות המגורים הסמוכות.</p> <p>9. מרתפים :</p> <p>9.1 קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>9.2 תשולב כניסה ויציאה נפרדת עבור הולכי רגל בבינוי מתחום החניון בתת הקרקע עבור מונה הדפסה 38.</p> <p>הציבור אשר תישאר פתוחה למעבר בכל שעות היממה וימות השבוע.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 פיתוח ונוף</b></p> <p>1. הנחיות לפיתוח שטחים בזיקת הנאה :</p> <p>1.1 בתחום שטחי זיקת ההנאה ישולבו מקומות ישיבה, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות.</p> <p>2. הנחיות להשהיית נגר עילי בשטחים ציבוריים :</p> <p>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 למו הנגר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. תתאפשר חניה תפעולית עבור שטחי המסחר במסגרת זכות הדרך.</p> <p>2. לא יותרו כניסות לחניה מרחוב הרצל למעט מתא שטח 109 בתחום זיקת ההנאה לרכב.</p> <p>3. חניות למוסדות ציבור, מסחר וחניות אורחים יתאפשרו בתת קרקע.</p> <p>4. החניות הציבוריות בתת הקרקע יהיו מקובצות ככל האפשר באזור אחד, קרוב ככל האפשר לאזור הכניסה לחניון ופתוחות לציבור בכל שעות היממה.</p> <p>5. תחויב הסדרה לעת אישור היתר הבניה של לפחות 15% חניות אורחים בתחום המגרש ו/או ברחוב בתחום התכנית.</p> <p>6. במרתפי החניה התת קרקעית תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יעד ניהול הנגר לתכנית הוא 3,469 מ"ק לכל הפחות.</p> <p>2. תכנון מערכות ניהול הנגר והניקוז בתחום התכנית יהיה בהתאם לעקרונות נספח ניקוז וניהול נגר המצורף לתכנית או פתרון שווה ערך.</p> <p>3. תכנון גג חניונים תת קרקעיים יאפשר הנמכת קרקע ממפלס הריצוף בקומת המסד לצורך איגום והשהיית נגר.</p> <p>4. כניסה לחניונים לא תתאפשר ממפלס מיסעת הכביש.</p> <p>5. מתקני ניהול נגר יתוכננו כך שבמקרה הצפה תתאפשר גלישת נגר גרוויטציונית אל מפלס הרחוב בלבד ולא אל מגרשים צמודים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>1. איכות אוויר :</p> <p>1.1 לא תותר הפניית פירי אוורור חניונים למרחב הציבורי בקומת הקרקע.</p> <p>1.2 פתחי כניסת אוויר יתוכננו בריחוק מקסימלי מכל פתח המיועד להוצאת אוויר.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>1.2 פתחי כניסת אוויר יתוכננו בריחוק מקסימלי מכל פתח למגורים ומבנה ציבור ולא יפחת מ 10 מ'.</p> <p>2. מניעת מטרדים משימושים מעורבים :</p> <p>2.1 פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים שונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>2.2 לא יותרו שימושי מסחר המהווים מטרד או הפרעה למבני המגורים שמעליהם ולסביבתם.</p> <p>2.3 מערכות ביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.</p> <p>2.4 תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג העליון.</p> <p>3. מיגון אקוסטי :</p> <p>3.1 בשלב ההיתר יוגש נספח אקוסטי מפורט לאישור המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו. הוראה זו תחול על מבני המגורים על כל סוגיהם ומבני ציבור רגישים לרעש כגון גני ילדים, בתי כנסת, מבנים לשירותי בריאות.</p> <p>3.2 בשלב ההיתר יבדקו רמות החשיפה לרעש מטוסים על מנת לבדוק שאין החמרה במפלסי הרעש החזויים.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></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.</p> <p>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 align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>חשמל :</p> <p>קווי חשמל במתח גבוה וכל קווי התקשורת בשטח התכנית יותקנו בתשתית תת קרקעית.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא גדרות ויפוחת בהמשכיות למרחב הציבורי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת שער או מחסום בשטח זיקת הנאה.</p> <p>3. בשטח זה תותר הקמת שבילי אופניים וחניות עבור אופניים.</p>	
<p align="center"><b>מתקנים זמניים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></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 align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או מפורט יותר לכל שטח התכנית או למתחם בשלמותו בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>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> <p>4. שילוב הוראות בדבר מניעת מפגעים סביבתיים בעת הביצוע.</p> <p>5. בניינים 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 יועבר לאישור הגורם המוסמך.</p> <p>7. תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה המבנים וסימונם.</p> <p>8. לא ניתן היתר בנייה, למעט היתר הריסה, במגרש בו עובר קוו תשתית ציבורי קיים של מים וביוב מבלי שיבוצע פתרון חלופי.</p> <p>9. קיום פתרון קצה לביוב.</p> <p>10. בקשה להיתר בניה, תציג באופן מפורט את אמצעי ניהול הנגר, בהתאם ליעד ניהול שנקבע לתכנית.</p>	



רישום שטחים ציבוריים	6.11
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. בתאי שטח ביעוד מגורים הכוללים שטח למבני ציבור, הבעלות בחלק הציבורי תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, וירשמו במרשם ע"ש הרשות המקומית.</p>	

איחוד וחלוקה	6.12
<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 הקצאות ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.13
<p>הוצאות עריכת התכנית הכוללת לוח איזון ומדידה יחולו על הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה ס' 69 ס"ק 12, בהתאם לשווי היחסי של מגרשיהם.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התניה	תאור שלב	מספר שלב
<p>כל מתחם יוכל להתממש עצמאית ללא תלות במתחמים אחרים.</p>	<p>שלביות בין מתחמים</p>	<p>0</p>
<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>מגרשי מגורים</p>	<p>1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	דרכים	תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים בתכנית זו בכפוף לאישור הועדה המקומית.
3	אכלוס יחידות דיור	הבטחת מתן מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור בכל מתחם.

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38