

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-1009117

ח/מק/538/א/5 (רבי עקיבא-מתחם 5)



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

סוג תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/09/2024

לאשר את התוכנית

03/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005160426/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ח/מק/538/א/5 (רבי עקיבא מתחם 5) היא תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מכוח תכנית מתאר ח/538/א רבי עקיבא (להלן: "תכנית המתאר").

התכנית ממוקמת בשטח המכונה "אזור התעשייה הקטן", שכלל תמהיל עסקים מגוון, בתי מלאכה ותעשייה בלב אזור מגורים המייצרים מטרדים סביבתיים ששינה את ייעודו למגורים בתכנית המתאר. שטח התכנית הינו כ-18 דונם וגובל בשדי ירושלים מצפון-מזרח, ברחוב בר כוכבא מצפון, רחוב רבי עקיבא ממערב ורחוב בצלאל מדרום. בסמוך לציר הקו הירוק (רק"ל) וקו המטר M3.

התכנית כוללת 307 יח"ד, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה ושטחים למבני ציבור.

התכנית תסייע ליצירת רצף אורבני ותהווה תרומה משמעותית להתחדשות עירונית, תוך יצירת מרחב ציבורי חדש שיתרום לתושבי המתחם כמו גם לתושבי השכונות הסמוכות לו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית ח/מק/538/א/5 (רבי עקיבא-מתחם 5)

מספר התכנית 505-1009117

שטח התכנית 1.2 18.104 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינאטה X	180375
	קואורדינאטה Y	675950

1.5.2 תיאור מקום
השטח תחום מצפון מזרח בשדרות ירושלים, מדרום ברחוב בצלאל, ממערב בשדרות רבי עקיבא ומצפון מערב ברחוב בר כוכבא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6020	מוסדר	חלק	579-584, 588-592	248, 585-587, 761, 784, 991, 1060

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 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/23/א/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תמא/34/ב/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	3620		25/05/1997
<u>תתל/103</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/103. הוראות תכנית תתל/103 תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/71/א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/71/א. הוראות תכנית תתל/71/א תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
<u>ח/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	596			23/04/1958
<u>ח/1/15</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/15. הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571		17/05/1998



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>23 /1 /ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /23 ממשיכות לחול.	5824	3637		26/06/2008
<u>26 /1 /ח</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /26 ממשיכות לחול.	6995	3784		23/02/2015
<u>505-0212407</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 505-0212407 ממשיכות לחול.	8997	7385		22/07/2020
<u>505-0432005</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0432005. הוראות תכנית 505-0432005 תחולנה על תכנית זו.	8061	4907		02/01/2019
<u>505-0648881</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 505-0648881. הוראות תכנית 505-0648881 תחולנה על תכנית זו.	10801	11547		14/09/2022
<u>ח/מק/111</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/מק/111 ממשיכות לחול.	6489	579		28/10/2012
<u>R /208 /ח</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/208 /R ממשיכות לחול.	1551			23/01/1947



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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				ניצה פיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ניצה פיק		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	רקע			15/10/2024	איציק רפאל	11: 34 11/11/2024		לא
סביבה ונוף	מנחה		1	14/12/2023	גד ברקאי	10: 51 18/12/2023	נספח פיתוח	לא
סקר עצים	מנחה		32	01/10/2023	עדי אבנרי	10: 27 12/12/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		27/07/2023	עדי אבנרי	10: 32 12/12/2023	תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/12/2023	עופר רוכוולד	13: 56 18/12/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	21/11/2022	ניצה פיק	21: 32 25/12/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	19/07/2023	ניצה פיק	10: 36 17/12/2023	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	1	05/11/2024	איציק רפאל	15: 50 05/11/2024	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		22/12/2022	גד ברקאי	08: 58 22/12/2022	חתכי פיתוח	לא
בדיקת הצללה	מנחה			01/12/2022	גלית שיף	19: 50 01/12/2022	דוח רוחות והצללות	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 10000		01/12/2022	אורן יוסף	11: 35 21/12/2022	חוברת לנספח ניהול מי נגר	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 10000		01/12/2022	אורן יוסף	11: 34 21/12/2022	חוברת נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	17/12/2023	אורן יוסף	10: 16 17/12/2023	נספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	01/12/2022	אורן יוסף	11: 32 21/12/2022	נספח מים וביוב 1	לא
ביוב	מנחה	1: 10000		06/12/2022	אורן יוסף	11: 31 21/12/2022	נספח ביוב ומים 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		עיריית חולון	חולון	ויצמן	58	03-5027222		kfirm@holon.muni.il
	פרטי	ענת לוי			תל אביב-יפו	סמ שפ"ר	17			anat@anatleavy.co.il
	פרטי	ראובן יריב לשמן			חולון	בצלאל	5			rubi@lesico.com
	פרטי	דוד מנקוטה			תל אביב-יפו	יהודה הלוי				mankutad@gmail.com
	פרטי	רות ליזה רוזן			תל אביב-יפו	יהודה הנשיא	40			rozenrut@zahav.net.il
	פרטי			CSCT INVESTMENT LTD	תל אביב-יפו	פסטרנק אריה	1			dan@valiantlimited.com
	פרטי			י. לשמן ניהול בע"מ	חולון	בצלאל	5			yehuda@lesico.com
	פרטי			לשמן יזום והפקות בע"מ	חולון	בצלאל	5			jechiel@lesico.com
	פרטי			סידי י. טכנולוגיות בע"מ	חולון	בצלאל	5			eran@lesico.com
	פרטי			ספץ תעשיות בע"מ	חולון	החורטים	8			gabriel@robertofood.com
	פרטי	אביגיל בלומברג			תל אביב-יפו	דה האז	6			ab@abbycpa.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניצה פיק	7662624	פיק אדריכלים	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	03-6777114		nitza@pick-arch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952	אדריכלות נוף	נס ציונה	(1)	10	08-6326673		katia@barkaynof.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	(2) 23	03-7541000		info@datamap.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אורן יוסף	26796271	פלגי מים	פתח תקוה	(3)	5	03-7297770		oreny@p-ma.co.il
	יועץ תחבורה	עופר רוכוולד	85510	רוכוולד עפר- הנדסה תנועה ותחבורה	קרית אונו	(4)	10	054-2523210		offer@rochwald.com
	שמאי	איציק רפאל	1188	קמיל טרשנסקי רפאל	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		itsik@ktap.co.il
אדריכלות	אדריכל	גלית שיף	113743	גלית שיף אדריכלות	תל אביב-יפו	(5)	11	03-5447799		galit@giladshiff.com
אקולוג	סוקר עצים	עדי אבנרי		אדמה	שהם	(6)		03-9739911		adama@adama-ma.co.il

(1) כתובת: התאנה 10 נס ציונה.

(2) כתובת: בר כוכבא 23 בני ברק.

(3) כתובת: מוטה גור 5 פתח תקווה.

- (1) כתובת : התאנה 10 נס ציונה.
- (4) כתובת : הכפר 10 קרית אונו.
- (5) כתובת : זכרון יעקב 11 תל אביב.
- (6) כתובת : אגוז 6 אזור תעשייה חמ"ן.



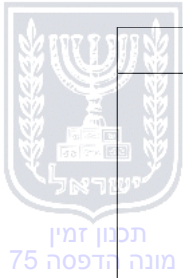
תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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
גג מועיל	גג המשלב אחד או יותר מהשימושים והמטרות המפורטים להלן: א. גג ירוק: המאפשר גידול צמחיה ב. גג כחול: המאפשר תשתית להשהיית מי גשמים ג. גג צהוב: המאפשר הצבת מערכת יצור חשמל מקרינת שמש, או ממקור אנרגיה מתחדש אחר. שטח גג מועיל כמפורט לעיל אינו כולל שטחים טכניים או תפעוליים.
דיור מיוחד	דיור להשכרה, מעונות סטודנטים. לפי סעיף 4.1.2
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים או שימושים בעלי אופי ציבורי.
מרווח קדמי	השטח הכלוא בין גבול המגרש לבין קו הבניין.
קומת מסד	הקומות התחתונות של בניין או מספר בניינים מחוברים המאופיינות בבינוי רציף ומלווה רחוב.

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

יישום הוראות תכנית המתאר ח/538/א וקביעת הוראות למימושן לשם פינוי אזור מלאכה והפיכתו לאזור מגורים ייחודי מעורב שימושים הכולל 307 יח"ד, שטחי מסחר, שטחי תעסוקה ושטחים למבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת ייעודי קרקע ושימושים.
- הגדלת מספר יח"ד מ-271 יח"ד ל-307 יח"ד.
- תוספת למניין הקומות.
- שינוי קווי בניין.
- הגדלת השטח הכולל למגורים.
- סימון חזית מסחרית וקביעת הנחיות למסחר.
- קביעת זכויות ושימושים לתעסוקה.
- תוספת רצפות לצרכי ציבור וקביעת הוראות.
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה.
- קביעת הוראות פיתוח, הוראות סביבתיות, והוראות נוספות.
- קביעת הוראות מעבר: הוראות לשימוש חורג והוראות להריסות ופינויים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	5 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	6
שטח פרטי פתוח	15 - 11
דרך מאושרת	9 - 7, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	15
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	9, 10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	4, 3
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	15
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	9, 8, 10
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	15
זכות מעבר	דרך מאושרת	9 - 7, 10
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	6
זכות מעבר	מגורים	5 - 1
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	15 - 11
חזית מסחרית	דרך מאושרת	10
חזית מסחרית	מגורים	2, 1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	6
מבנה להריסה	מגורים	5 - 1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	14 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	9 - 7, 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	5 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	15 - 11

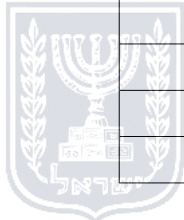
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	14,573	81.06
דרך מאושרת	3,233	17.98
דרך מוצעת	173	0.96
סה"כ	17,979	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.62	4,639.14	דרך מאושרת
27.65	5,005.82	מבנים ומוסדות ציבור
41.87	7,580.74	מגורים
4.86	880.22	שטח פרטי פתוח
100	18,105.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. דיור מיוחד - דיור להשכרה, מעונות סטודנטים.</p> <p>3. שטחים לרווחת הדיירים כגון: מבואות, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, מחסן עגלות ואופניים, מועדון דיירים ופונקציות נלוות כגון מלתחות ושירותים וכן חדרים טכניים.</p> <p>4. בקומת הקרקע יותר מסחר (יסומן ע"י חזית מסחרית) כגון: חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>5. שטחים ציבוריים לצרכי חינוך, קהילה, תרבות, בריאות, דת, רווחה.</p> <p>6. שטחים לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן.</p> <p>7. בקומות המסד יותרו משרדים.</p> <p>8. בקומות שמתחת למפלס הקרקע יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. בקומת המרתף העליונה יותרו מרתפים לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>ב. חניה תת קרקעית.</p> <p>ג. מחסנים לדירות המגורים (תת קרקעי).</p> <p>ד. מתקנים טכניים, ושאר שטחי שירות ותפעול לשימושים השונים בבניין לרבות חדר טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לא יותרו דירות גן.</p> <p>2. דירות קטנות: 20% מהדירות בכל המתחם תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>3. התמהיל יישמר גם במקרה של מימוש התמריצים לפי סעיף 6.19 (באופן חלקי או במלואם)</p> <p>4. בכל הנוגע לדיור המיוחד ייקבעו ההוראות הבאות:</p> <p>א. השימוש דיור להשכרה ייקבע לתקופה של 25 שנים.</p> <p>ב. יובטח רישום הערה לפי תקנה 27 על כל יחיד המיועדות להשכרה כי יחידות אלה מיועדות להשכרה.</p> <p>5. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.50 מ'. גובה קומת הקרקע/כניסה לחזית מסחרית תהיה עד 7 מ' וגובה קומת תעסוקה לא תעלה על 5 מ'.</p> <p>6. מרפסות: תותר הקמת מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור ובשטח שלא יפחת מ-8 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. לא תותר העברת שטחים אלו לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. מחסנים דירתיים: יותרו מחסנים דירתיים בגודל של עד 10 מ"ר, בקומת המרתף בלבד.</p> <p>8. קומות המסד יוקמו כמבנה אחד רציף והמשכי היוצר דופן רחוב רציפה לרחובות המקיפים את תא השטח.</p> <p>9. שטח הגג של קומות המסד ישמש כשטח פתוח לרווחת כלל דיירי הבניין.</p> <p>10. תשמר הפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים במבנה בהיבטים של כניסות להולכי רגל, מערכות, חניה, אצירת אשפה, שטחי שירות וכיוב. כמו כן תתאפשר הפעלה נפרדת של שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ללא תלות בשטחי המגורים ותמנע ככל הניתן הפרעה בין השימושים השונים.</p>

4.1	מגורים
	<p>11. לשטחי הציבור בתאי שטח 1-5 תהיה כניסה נפרדת מיתר השימושים. ובהתאם לקבוע בתכנית העיצוב בסעיף 6.1 ס"ק 1.</p> <p>12. מיקום מתקנים טכניים בשטח קומות הגג של קומות המסד יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 1.</p> <p>13. חדרים על הגג יהוו חלק מסך הקומות המותר לבנייה וייבנו על פי קווי הבניין, הנפחים הכלליים והנסיגות בהתאם לתכנית העיצוב בהתאם לסעיף 6.1 ס"ק 1.</p>
ב	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה.</p> <p>1. הגודל והמיקום הסופי של כלל זיקות ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב לפי סעיף 6.1 ס"ק 1.</p> <p>2. בתחום זיקת ההנאה לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים.</p> <p>3. זיקת ההנאה תשמש להולכי רגל, ותפותח כהמשך ישיר של המדרכה, כך שתיווצר גישה ישירה ללא הפרעות או הפרשי מפלסים לשטחי המסחר והציבור שבקומת הקרקע.</p> <p>4. מבלי לסתור את סעיפים 1-3 לעיל, ייקבעו זיקות ההנאה הבאות:</p> <p>א. תקבע זיקת הנאה לציבור בכל רוחב המרווח הקדמי ולכל אורך הרחובות בכל תאי השטח בתכנית.</p> <p>ב. תקבע זיקת הנאה מזרח- מערב הממשיכה את ציר רחוב הספורטאים עד לרחוב בצלאל ומהווה מעבר איכותי לציבור ברוחב מינימאלי של 6 מ'.</p> <p>ג. תקבע זיקת הנאה צפון-דרום המחברת את רחוב רבי עקיבא עם שד' ירושלים ומהווה מעבר איכותי לציבור ברוחב מינימאלי של 6 מ'.</p> <p>ד. בתחום זיקת ההנאה במפגש הרחובות בר כוכבא ורבי עקיבא, בסביבת העצים המסומנים לשימור בתכנית זו לא יותרו מרתפים.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. תחובי חזית מסחרית על שד' ירושלים עליהן יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. המבנים לאורך שד' ירושלים יכללו חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד, ויופנו לרחובות ולשטחים הציבוריים הסמוכים אליהם.</p> <p>ב. החזיתות הפונות לשד' ירושלים יתוכננו כמעבר מקורה בעומק שיקבע בתכנית העיצוב לפי סעיף 6.1 ס"ק 1.</p> <p>ג. גובה הקומה המסחרית יהיה 7 מטר נטו (בין רצפה לתקרה) ותותר בו קומת גלריה לשימוש המסחר בנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>ד. מפלס הקרקע המסחרי יקושר ישירות בדלתות ופתחים אל הרחוב או אל השטח הציבורי הסמוך לו.</p> <p>ה. תהיה הפרדה בין לובי המגורים למסחר.</p> <p>ו. יותרו מחסנים בגודל של עד 10 מ"ר עבור המסחר במרתף העליון ובלבד ששטח כל מחסן לא יעלה על 50% משטח היחידה המסחרית אליה הוא צמוד.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. כל החניה תהיה במרתפי חניה תת קרקעיים ועל פי תקן חנייה התקף לעת הוצאת היתר, התקן יתייחס גם לרכב דו גלגלי.</p> <p>2. פתחי אוורור מאולץ ישולבו בפיתוח השטח ובחזיתות המבנים.</p> <p>3. מספר מפלסי החניה התת קרקעיים לא יעבור 6 מפלסים.</p> <p>4. ימוקמו לפחות 2 רמפות למרתפי החניה על מנת לאפשר שלביות מימוש: רמפה משותפת אשר</p>



4.1	מגורים
	<p>תיתן מענה לתאי השטח 1,2 ו-3 הממוקמת על פי נספח הבנוי. רמפה אשר תיתן מענה לתאי שטח 4,5 הממוקמת בין שני תאי השטח.</p> <p>5. בהגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח בודד, עבור אחד מתאי השטח 4 או 5, תתוכנן רמפה חד-סטרית שתשמש לכניסה וליציאה מהחניה. הקיר התוחם את הרמפה החד-סטרית, הצמוד לגבול תא השטח, יתוכנן ויבוצע באופן שיאפשר התחברות עתידית של תא השטח הצמוד לכדי השלמה לרמפה דו-סטרית עתידית. השלמת התכנון לרמפה דו-סטרית יהווה חלק מהבקשה להיתר עבור תא השטח הצמוד.</p> <p>6. הכניסה לכל הרמפות תהיה מרחוב בר כוכבא.</p> <p>7. לא תותר כל הבלטה של מרתפי החניה מעל פני הקרקע למעט מערכות אשר ייבנו כחלק מנפח המבנים ובהתאם לתכנית העיצוב בסעיף 6.1. ס"ק 1.</p> <p>8. תכסית המרתף תאפשר פתרון ניקוז מלא ותקבע בתכנית עיצוב לפי סעיף 6.1. ס"ק 1.</p> <p>9. לא יותרו מרתפים בסביבת העצים המסומנים לשימור במפגש הרחובות בר כוכבא ורבי עקיבא.</p>
ה	<p>מבנים קיימים</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>1. הנחיות למבנים המסומנים להריסה בתשריט, יהיו לפי סעיף 6.17.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. תרבות, חינוך, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה.</p> <p>2. גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, ריהוט רחוב, פרגולות וסככות צל, מתקני ומגרשי ספורט ומשחקים, פסלים, פיתוח שבילי אופניים.</p> <p>3. בתי קפה, משחקיות, חדרי חוגים, חנויות, משרדים ושימושים נלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>4. הקמת מתקנים טכניים ו/או מתקני תשתית (לשירות בנייני המגורים) יוקמו בתחומי המגרשים הפרטיים. במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי לא ניתן להקימם בתחום המגרשים הפרטיים, ניתן יהיה להקימם בתחומי השב"צ.</p> <p>5. תותר הקמת שנאי בתחומי השב"צ, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. חניה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השימוש הסחיר יהיה מותנה במימוש בניית מבני הציבור ויובלל לעד 20% משטח מבני הציבור שבנייתם תמומש במגרש לאחר אישור תכנית זו. השימוש הסחיר יוצמד לקו הבניין הפונה אל ציר הספורטאים.</p> <p>2. יותר גידור הכרחי בלבד למבנה הציבורי.</p> <p>3. שאר הוראות הבינוי ו/או הפיתוח יהיו לפי תכנית ח/מק/1/26 ב.</p>
ב	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. הגודל והמיקום הסופי של כלל זיקות ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב לפי סעיף 6.1. ס"ק 1.</p> <p>2. בתחום זיקת ההנאה לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים.</p> <p>3. זיקת ההנאה תשמש להולכי רגל, ותפותח כמשך ישיר של המדרכה, כך שתיווצר גישה ישירה ללא הפרעות או הפרשי מפלסים לשטחי המסחר והציבור שבקומת הקרקע.</p> <p>4. מבלי לסתור את סעיפים 1-3 לעיל, ייקבעו זיקות ההנאה הבאות:</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. תקבע זיקת הנאה לציבור בכל רוחב המרווח הקדמי ולכל אורך הרחובות בכל תאי השטח בתכנית.</p> <p>ב. תקבע זיקת הנאה צפון-דרום הממשיכה את ציר רחוב הספורטאים עד לרחוב בצלאל ומהווה מעבר איכותי לציבור ברוחב מינימאלי של 6 מ'.</p> <p>ג. תקבע זיקת הנאה מזרח-מערב המחברת את רחוב רבי עקיבא עם שד' ירושלים ומהווה מעבר איכותי לציבור ברוחב מינימאלי של 6 מ'.</p> <p>ד. בתחום זיקת ההנאה במפגש הרחובות בר כוכבא ורבי עקיבא, בסביבת העצים המסומנים לשימור בתכנית זו לא יותרו מרתפים.</p>



4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. במפלס הקרקע יותרו שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.</p> <p>2. בתת הקרקע תותר חניה ומחסנים לדירות המגורים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. תחום השפ"פ יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה ויוסדר ברצף עם השטחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>2. בתחום השפ"פ לא תותר הקמת גדרות.</p> <p>3. השפ"פ יפותח בהתאם להוראות תכנית העיצוב לפי סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. כל החניה תהיה במרתפי חניה תת-קרקעיים ועל פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר, התקן יתייחס גם לרכב דו-גלגלי.</p> <p>2. מספר מפלסי החניה התת-קרקעיים לא יעבור 6 מפלסים.</p> <p>3. החניה התת-קרקעית תפותח באופן רציף עם מפלסי החניה בתאי השטח בייעוד מגורים, ובהתאם לתכנית העיצוב לפי סעיף 6.1 ס"ק 1.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>1. שטח לדרכים, מיסעות, שבילים לאופניים, ומדרכות להולכי רגל.</p> <p>2. גינון ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>3. כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה.</p>
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1092	(2) 5		3	0	(1) 2	30		91	4845		4026	8188	1424	1	מגורים	מגורים	
	(2) 5		3	0	(1) 2						529	1588		1	תעסוקה	מגורים	
	(2) 5		3	0	(1) 2						124	365		1	מסחר	מגורים	
852	(3) 5		0	3	(1) 2	30		71	7619		3141	6383	2240	2	מגורים	מגורים	
	(3) 5		0	3	(1) 2						520	1558		2	תעסוקה	מגורים	
	(3) 5		0	3	(1) 2						48	137		2	מסחר	מגורים	
624	3	5	3	0	(1) 2	14		52	4533		2301	4675	1333	3	מגורים	מגורים	
	3	5	3	0	(1) 2						87	260		3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
840	3	5	0	6	(1) 2	17		70	5032		3097	6286	1480	4	מגורים	מגורים	
	3	5	0	6	(1) 2						87	260		4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
276	(4) 3		0	5	(1) 2	14		23	3741		1017	2068	1102	5	מגורים	מגורים	
	(4) 3		0	5	(1) 2						42	118		5	מסחר	מגורים	
	(8) 0	(8) 3	(8) 3	(8) 3	(7) 2	(6) 6			8500	4255		(5) 15010	4976	6		מבנים ומוסדות ציבור	
					(1) 2				357				105	11	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
					(1) 2				487				143	12	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
					(1) 2				383				113	13	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
					(1) 2				1105				325	14	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	
					(1) 2				659				194	15	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

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. מניין הקומות וגבהי הבינוי, כוללים את הבניין בכללותו, לרבות קומות הקרקע והגג וכן מתקנים טכניים.
- ב. סטייה מקו בניין, לרבות מרפסות, תהווה סטייה ניכרת.
- ג. 20% מהדירות בכל המתחם תהיינה דירות קטנות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר. (לפי סעיף 4.1.2. ס"ק א. 2)
- ד. על הזכויות המפורטות בטבלה זו יתווספו הזכויות המפורטות בסעיף 6.19 לפי העניין.
- ה. לסה"כ מספר יח"ד בטבלה זו ניתן יהיה להוסיף עד 36 יח"ד עבור דור מיוחד. ללא שינוי בשטחים המותרים לבניה. המגרשים לתוספת יח"ד מיוחד תקבע בשלב ההיתר.
- ו. יח"ד שאושרו מכוח סעיף ה לעיל מוגבלות למימוש תוך 4 שנים מיום מתן תוקף.
- ז. תתאפשר הקמת גלריה בהתאם לחוק התכנון ובנייה.
- ח. קו הבניין התת קרקעי לשד' ירושלים יהיה 2 מ'.
- ט. שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו לכלל השימושים במבנה, ויחולקו לשימושים השונים בהתאם למאזן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.
- י. תינתן אפשרות להמיר עד 10% מהשטחים העיקריים לשטחי שירות.
- יא. תינתן אפשרות להמיר עד 10% משטחי השירות התת-קרקעיים למגורים לשטחים תת-קרקעיים בשפ"פ ולהיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
- (2) קו בניין קדמי שד' ירושלים 5 מ'. קו בניין קדמי רח' בצלאל 2 מ'.
- (3) קו בניין קדמי שד' ירושלים 5 מ' קו בניין קדמי רח' בר כוכבא 3 מ'.
- (4) קו בניין קדמי רח' בר כוכבא 3 מ'. קו בניין קדמי רח' רבי עקיבא 5 מ'.
- (5) בהתאם להנחיות תכנית ח/מק/1/26/ב, שטחי הבנייה מעל הקרקע כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (מותרת הסבת שטחים עיקריים לשטחי שירות).
- (6) בהתאם להנחיות תכנית ח/מק/1/26/ב, גובה המבנים יותאם לסביבתו לפי הוראות סעיף 4.1 בתכנית ח/מק/1/26/ב.
- (7) בהתאם להנחיות תכנית ח/מק/1/26/ב, בבניה לצרכים ציבוריים בתת הקרקע (כגון חניה ציבורית), תותר תוספת של עד 170% לאחוזי הבניה בטבלה 5 (בשתי קומות תת קרקעיות נוספות).
- (8) בהתאם להנחיות תכנית ח/מק/1/26/ב, קו בניין תת קרקעי למתקנים טכניים יהיה 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ע"י רשות רישוי שתכלול, לכל הפחות, התייחסות לנושאים הבאים:
 - א. העמדת מבנים לרבות קביעת גודל ומיקום נפחי קומת המסד והבניינים בצורה השומרת על שפה אדריכלית אחידה, כניסות להולכי רגל, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, קביעת הפרש גובה מירבי בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הרחוב, גובה מבנים נסיגות, וכו'.
 - ב. התייחסות לעיצוב המבנים, חתכים עקרוניים (כולל גובה קומת מסחר וקומה ציבורית), חומרי גמר וחזיתות ושקיפות של החזית המסחרית, וכן לעיצוב החזית החמישית של המבנים, מיקום וחתכים עקרוניים לקומות הטכניות, לרבות הסתרת המערכות הטכניות.
 - ג. תכנון גדרות ומיקומן.
 - ד. התייחסות למרפסות, מצללות, מיקום ושטח הפרגולות כחלק מהתכנון הכולל של הבניין, חומרי גמר וכדומה.
 - ה. פתרון למרתפים ולירידה לחניונים התת קרקעיים. כולל התייחסות לחלחול ואוורור, קביעת ומיקום שטחי שתילה בעומק מתאים מעל קומת המרתף העליונה, מיקום ופיתוח הכניסה לחניונים, טיפול בסביבת הרמפות היורדות לחניון מבחינת בטיחות הולכי הרגל במדרכה ובסביבת הפירים, וכן טיפול בהסתרת רמפות הירידה לחניון כחלק מהבינוי המוצע, ומניעת הבלטות של החניון מעל לפני הקרקע. סעיף זה יכלול התייחסות לסוג וגובה המרתפים, ואורך רמפת הירידה הנדרשת לשם כך.
 - ו. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, פירי תקשורת ותשתיות וכו' וב' רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.
 - ז. מיקום תחנות טרנספורמציה במגרשי המגורים ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה לא ימוקמו לאורך הרחובות.
 - ח. תכנון ופיתוח השטחים המסומנים בזיקות ההנאה כולל כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולבעלי מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק ועוד.
 - ט. רוחות: על התכנון להראות בשלב תכנית העיצוב פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים, או משברי רוחות בנקודות החריגות בבדיקת הרוחות.
 - י. התייחסות להנחיות תנועה, רוחב מדרכות, חתכי רחוב וכדומה.
 - יא. התייחסות לפתרונות לאנרגיה מתחדשת וכן התייחסות לתפקוד הגגות להשהיית מים, יצירת אנרגיה וכו'.
 - יב. התכנית תכלול התייחסות לנושאי תשתיות, מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'.
 - יג. הסדרי חניה ותנועה לרבות חניות אופנועים ואופניים. וכמו כן, היתכנות חניה תחת שטח מבנים ומוסדות ציבור.
 - יד. אישור תכנית לטיפול בפסולת.
 - טו. תכנית העיצוב תכלול נספח הידרולוגי והתייחסות לניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.8.
 - טז. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הבטחת רישום ע"ש העירייה והקמה של השטחים המבונים לצרכי ציבור וכן הבטחת רישום זיקת ההנאה.
 - יז. במקרה של סתירה בין המסמכים, תכנית העיצוב תגבר על ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות.

תנאים בהליך הרישוי**6.1**

יח. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד', ימוקמו בנישות ייעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון ולא יפנו אל עבר המדרכה. כך שלא תהיה הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.

יט. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ואפיון שטחי הציבור בתאי שטח 3,4.

כ. שיוך הדיוור המיוחד למבנה/מבנים, במידה וימומש דיוור מיוחד.

כא. נספח שלביות הכולל התייחסות לשלבים הבאים: פינוי מטרדים סביבתיים, לרבות טיפול בקרקעות מזוהמות, פרוגרמה לצרכי ציבור, הסדרי תנועה, תשתיות, פינוי הקרקע וכדומה.

כב. פתרונות פינוי פסולת.

**תנאים בהליך הרישוי****6.2**

המשך סעיף 6.1

2. תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה:

א. הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים הקיימים בשטח חלקה במצב נכנס. פינוי ההריסות יעשה לאתר מורשה לפי הוראות העירייה וע"י מבקש ההיתר ועל חשבון.

ב. גובה מבנים ובטיחות טיסה: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מגבלות הגובה ע"י רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון הן לעניין גובה המבנים המתוכננים והן לעניין הקמת עגורנים וסימני אזהרה.

ג. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי השטח הגובלים בתוואי הרכבת הקלה בשד' ירושלים יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בעת הגשת הבקשה להיתר. כמו כן לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה ללא תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.

ה. רישום זיקות הנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

ו. טיפול בקרקע מזוהמת:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/ חפירה/בניה יהיה הגשת סקר היסטורי מפורט Phase 1 לבחינת שימושים בעלי פוטנציאל מזהם בתחום המגרש ותכנית דיגום (על-פי ממצאי הסקר), לאישור המשרד להגנת הסביבה.

2. במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבנייה, כי לא יחלו עבודות הבנייה, לרבות עבודות הריסה חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

3. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/בנייה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, יעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.

4. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

ז. מטרדים סביבתיים:

1. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה מגורים ומוסדות ציבור - יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור היחידה הסביבתית. המסמך יסקור את השפעת השימושים המטרדיים ברדיוס 150 מטר (בהתאם לאמור בסעיף 6.16) לפי היחידה הסביבתית, כולל עסקים שאינם מחזיקים ברישיון כדין.

2. המסמך יתייחס לעסקים גובלים אשר עושים שימוש בחומרים מסוכנים (סולבנטים וכדומה) והאם העסק גורם למפגעי איכות אוויר, ריח ורעש.

3. המסמך יכול חו"ד אקוסטית למניעת מטרדי רעש ורעידות מהשימושים המטרדיים המתוכננים לקום בתוך בנייני המגורים (כגון אולמות ומתקני בידור, מכוני ספורט וכו')



6.2

תנאים בהליך הרישוי

ומהשימושים המטרדיים הקיימים בסביבת התכנית ועלולים להשפיע על השימושים הרגישים בתחומה. חוות הדעת תבחן את הרעש הצפוי מכל המערכות המכניות, לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אוורור מאולץ בחניונים וכו'.

4. המסמך הסביבתי יציע דרכים ואמצעים ישימים למניעה וצמצום מטרדים אלה בגבולות היתר הבניה.

5. היחידה הסביבתית תקבע באישורה האם ניתן על פי המסמך הסביבתי לאשר את הבקשות להיתרים, מהם האמצעים הנדרשים לשם כך או האם נדרשת הפסקת הפעילות בשימושים המטרדיים הגובלים.

ח. רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת טיהור הקרקע של חלקת המקור.

ט. הגשת נספח סניטרי ואישורו ע"י התאגיד.

י. הקצאת מקומות חניה לאופניים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

יא. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכניות המים והביוב הנגזרות מנספחי תכנית זו.

יב. בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובריאות המבנים והנכסים הגובלים.

התקנת עוגנים בחלקות סמוכות לצירי מתעין ידרשו לאישור הרשות המוסמכת.

יג. תנאים נוספים בהליך הרישוי:

1. רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

2. רישום השטחים המבונים לצרכי ציבור בלשכת רשם המקרקעין.

6.3

פיתוח ונוף

1. הוראות פיתוח למרחב הציבורי:

א. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. נטיעת עצים, מתקני תשתית, מכלי מחזור, ריהוט ותאורת רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.

ב. כניסות רכב לחניונים תת קרקעיים יבוצעו בתוך גבולות קווי הבניין ובמפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה.

ג. במרחב הציבורי, ככל הניתן, לא יוקמו גדרות ולא יהיו רמפות ומדרגות שלא לצורך. כל הפרשי הגובה יפתרו בתוך המגרשים או במבנים עצמם ע"י התאמת מפלסי הכניסה למפלס השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, תותר הקמת גדרות, קירות תומכים, מדרגות ורמפות ככל שידרשו כאמצעי פיתוח זמניים בשלבי הביניים של פיתוח המתחם.

ד. במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים. יש להימנע מתיחום ערוגות באבן גן גבוהה שחוסמת כניסת נגר ממרחב מרוצף לנוף הרך.

ה. במפגש הרחובות בר כוכבא ורבי עקיבא, העצים המסומנים לשימור בתכנית זו יהוו סיומת לשדרה כאזור נטיעות ויפותחו לפי ההנחיות בתכנית העיצוב ראה סעיף 6.1. ס"ק 1.

2. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

א. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך מדיניות הצללה של הועדה המחוזית תל אביב.

ב. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים

<p>6.3</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>במרחב הציבורי לא יפחת מ-1.5 עומק נטו ו-25 מ"ק נפח לעץ וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:</p> <p>בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.</p> <p>ד. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור נאותים עבור העצים.</p>	
<p>6.4</p> <p>זכות מעבר</p> <p>1. הגודל והמיקום הסופי של כלל זיקות ההנאה ייקבעו בתכנית העיצוב לפי סעיף 6.1. ס"ק 1.</p> <p>2. בשטחים אשר ייקבעו בתכנית העיצוב כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בהתאם לסעיף 6.1. ס"ק 1 תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. שטחים אלו ישמשו למעבר ושהייה של הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה ויפותחו כחלק רציף של השטחים הציבוריים בתכנית, ופיתוחם יפורט בתכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. ס"ק 1. לא יתאפשר גידור של השטח בזיקת הנאה.</p> <p>4. השימושים הבאים יחולו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.</p> <p>5. בתאי שטח שיתוכננו עבורם כניסות משותפות לרכב ירשמו זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב.</p>	
<p>6.5</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>1. ברחובות ינטעו עצים לאורך המדרכות, בכל מדרכה שרוחבה מעל 2.5 מ' ובהתאם לנספח הנופי. בצירים הראשיים יש לטעת עצים בוגרים.</p> <p>2. יש לטעת עצים בדפנות הגובלים ברחוב בר כוכבא, לאורך רחוב רבי עקיבא במדרכה הצפונית, רחוב בר כוכבא במדרכה המזרחית.</p> <p>3. בתחום כל מגרש יינטעו עצים בגודל מס' 8 לפחות, לפי כמות מינימלית של עץ אחד עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי והקפדה על מתן בית גידול ראוי לשורשי העץ.</p> <p>4. לאורך המדרכות יש למקם ספסלים נגישים בודדים עם משענות גב/ יד ואשפתונים. דגמי הספסלים והאשפתונים ומיקומם יאושרו בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>5. ריצוף הרחובות והשבילים בשטחים הציבוריים יאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב ככל הניתן בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ג. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן:</p> <p>מספר העץ ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה: לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.6
<p>בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח ראוי וגדול דיו ועומקו 1.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>6. תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>7. גמישות: במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה המקומית לאשר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה) החלטה כאמור טעונה התייעצות בכתב עם פקיד היערות.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>1. בשלב תכנית העיצוב יחויב פתרון ניקוז לכל המתחם.</p> <p>2. בתנאי שהקרקע אינה מזוהמת, אם כן אז לאחר טיהורה, יש לנקוט בכל הפעולות להשהיית מי נגר (איי תנועה נמוכים מגובה פני הדרכים, ערוגות וגומות עצים נמוכים מפני המדרכות, ריצוף מחלחל או כל פתרון ניקוז אחר וכד').</p> <p>3. ניקוז המגרש ייפתר בתוך גבולות המגרשים.</p> <p>4. יובטח כי לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל יישארו פנויים, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון; חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>5. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. אם ימצא שהקרקע מזוהמת בהתאם לסעיף 6.2 ס"ק 1 ו.2 יותר וויסות או צמצום הנגר ע"י השהייה זמנית בלבד.</p>	
בניה ירוקה	6.8
<p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'). מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי הנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה, כולל שילוב את עקרונות הבניה הירוקה על פי ת"י 5281 בגרסה המעודכנת בעת הבקשה להיתר בניה.</p>	



	בניה ירוקה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>2. שינוי בהעמדת מבנים מחייב שמירה על זכויות השמש של חזיתות המבנים, המבנים הסמוכים והגגות, וכן השטחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>3. ניתן לאחד תשתיות חניה ומחזור מים בין מגרשים סמוכים.</p> <p>4. כלל הגגות בתכנית יהיו ירוקים/כחולים/צהובים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	איכות הסביבה	6.9
	<p>1. בשלב הבניה בשטח התוכנית, יחויב הקבלן/היזם לעמוד בדרישות העירוניות המחייבות להקמה והפעלה של אתר הבניה, כולל הרטבה לפי הצורך של דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.</p> <p>2. רעש: בהיתרי הבניה ייקבעו מיקומי יחידות העיבוי של מזגנים ומפוחים באופן שלא יגרמו מטרדי רעש בתוך יח"ד ובמבנים הסמוכים.</p> <p>3. איכות אויר: בכל היתר בניה יבדקו הנושאים הבאים:</p> <p>א. התקנת אוורור נאות, מפולש ו/או מאולץ, מכל בנין בו מצויים חניונים תת קרקעיים (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון) יופנו לכיוון הרחוב ולא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בנינים בהם קיימת פעילות אנושית שוטפת (מגורים או מסחר/משרדים). ו/או חדרי אצירת פסולת ו/או מחסנים ו/או אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר.</p> <p>ב. פליטת מזהמים מבתי אוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבניין, כולל שימוש במסננים, באופן שיבטיח אי פליטת מזהמים וריחות לסביבה. הארובה תמוקם הרחק מפתחי אוורור סמוכים ו/או פתחי דירות מגורים למניעת מטרדי ריח.</p> <p>4. פתרונות פינוי אשפה ומיחזור (פרטי מתקני אשפה: כמות וסוג המתקנים לפינוי אשפה ומרכיבי מיחזור) כולל התשתיות ההנדסיות יהיו לפי דרישות העירייה המעודכנות למועד הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>א. הקמת חדרי טרנספורמציה תותר במתקנים תת-קרקעיים. הקמת חדרי טרנספורמציה במבני מגורים תעשה במגבלות קרינה אלקטרומגנטית שנקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה ו/או בהתאם לתקן התקף.</p> <p>ב. צוברי גז מרכזיים: תותר הקמת צוברי גז מרכזיים, אשר יוצבו ע"פ תקני הבטיחות ובתחום המגרש כשהם מוטמנים בקרקע.</p> <p>6. מניעת מטרדים בעת בניה:</p> <p>א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.</p> <p>ב. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה, כאשר במידת הצורך יעשה שימוש במתקנים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש.</p>	
	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>1. היתר הבניה יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ב. חדרי טרנספורמציה ייבנו במרחק מינימאלי של 5 מטרים מחדרים שמאוכלסים באופן רצוף בדירות מגורים או בשטחי מסחר. ניתן לבנות חדר טרנספורמציה בקומות מרתף, בצמוד לשטחי חנייה, מעברים, או קומות טכניות.</p> <p>ג. בדיקה אקוסטית סביבתית לצורך בחינת מפלסי רעש ועמידה בקריטריונים באזורים שסומנו</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

כרגישים, תתבצע כתנאי להגשת היתר בניה וזאת בכפוף ליעודים ולשימושים המוצעים באזורים אלו. בהתאם לממצאים, יוטמעו ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שיידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית חולון.

ד. פרטי המיגון האקוסטי - דירתי אם יהיה בהם צורך, יהיו המחמירים ביותר וכל הקלה מהם תחויב בהוכחה במסמך האקוסטי.

ה. בכל מקרה בקומות המיועדות למגורים לא ניתן יהיה להקל בפרטי המיגון האקוסטי.

ו. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" מונה הדפסה 75 ו"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.

2. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

3. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.

4. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.



תשתיות

6.11

1. ככל הניתן, התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

2. כל קווי החשמל והתקשורת לרבות החיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים.

3. תותר העברת מערכת תשתית עירונית בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ותינתן אפשרות גישה אליהן לצורכי תחזוקה.

4. ככל הניתן, כל התשתיות, ובכלל זה חשמל (למעט עמודי תאורה וארונות חלוקה), מים, ביוב, ניקוז, גז, תקשורת וכד', תהיינה תת-קרקעיות.

5. הנחת התשתיות תעשה בהתאם לתכנון מפורט, בהתייחס להנחיות בנספח התשתיות.

6. מים וביוב:

מערכות איסוף שפכים

א. שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד.

ב. כל פעילות הגוררת עמה שפכים באיכות מעל הקבועה בתקנות הזרמת שפכים - מחייבת את אישור משרד הבריאות.

ג. יש להקפיד על הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם.

ד. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית אלא באמצעות שוחת אחרונה של הנכס לפני החיבור לרשת העירונית.



תוואי מסילה

6.12

1. תוואי הרכבת הקלה העובר בשד' ירושלים גובל בתוכנית, בתאי השטח הגובלים בשד' ירושלים לא תותר בניית מרתפים בתחום 2 מ' מקצה זכות הדרך בהתאם להערה יי בהערות ברמת הטבלה 5. רצועה זו תשמר לטובת מעבר תשתיות.

2. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.



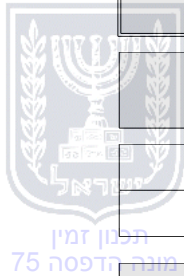
<p>6.13 דרכים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. כל הנחיות התנועה, רוחבי מדרכות, חתכי רחוב וכדומה. ייקבעו בתכנית העיצוב ובתיאום עם אגף התנועה בעיריית חולון על פי סעיף 6.1. ס"ק 1.</p>	
<p>6.14 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של רשות התעופה האזרחית:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכי תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.</p> <p>ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, כמפורט בתשריט התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p> <p>ה. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של משרד הביטחון:</p> <p>א. יש לסמן המבנים בסימון לילה, לפי תקן ישראלי 5139</p> <p>ב. במידה ונדרשת חריגה מהגובה המותר ע"י משרד הביטחון להקמת עגורן או מנוף יש להגיש בקשה נפרדת.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 שימושים חורגים</p> <p>1. מיום אישור תכנית זו, יראו את השימוש לפי ייעודים מלאכה ותעשייה קלה ומלאכה, על פי המצב התקף ערב אישור התכנית, כשימוש חורג שהותר, לתקופה של עד 4 שנים או עד להעברת בעלות/ חכירה/ שכירות בעסק או בקרקע, לפי המוקדם מביניהם. בתקופה האמורה לא תותר הוצאת היתרים לשימוש חורג למעט היתרים הנדרשים למתן פתרון לדרישות פיקוד העורף וכן פתרון לצורך מניעת מטרדים, פתרון תברואתי סביבתי ובטיחותי לצורך רישיון עסק בבניין קיים כדין.</p> <p>תותר הארכה אחת בלבד לתקופה של עד שנה 1 נוספת באם יוכח שהעסק המבקש את ההארכה הינו בעל רישיון עסק תקף והוא אינו מהווה מפגע בסביבת מגורים ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. בחלוף תקופה זו, ניתן יהיה להוציא היתר הריסה עבור מבנים אלה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 הריסות ופינויים</p> <p>1. לאחר תום התקופה המותרת לשימוש חורג במבנים יהיה על בעלי הקרקע להרוס את המבנים המיועדים להריסה גם בטרם תוגש בקשה להיתר בניה חדש. במקרה זה לאחר הריסת המבנים יהיה על בעלי הקרקע להחזיר את הקרקע למצב שאינו מהווה סכנה לציבור ולסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת טיהור הקרקע של חלקת המקור.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 פסולת בניין</p> <p>במסגרת היתר לבניה יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית ככל שהדבר ניתן.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p> <p>1. היתר לבניה שיוצא תוך 36 חודשים מיום פרסום מתן תוקף לתכנית זו לתא שטח תותר</p>	<p>6.18</p>



6.18 הנחיות מיוחדות	6.18
<p>תוספת 10% לשטח הבנוי (עיקרי ושירות) מעל הקרקע כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. לבניין שהכניסה לחניה התת קרקעית בו תהיה משותפת עם זו של בניין גובל תותר תוספת 5% לשטח הבנוי המותר (עיקרי ושירות) מעל הקרקע כמפורט בטבלה 5.</p> <p>3. יודגש שהתוספות לעיל הן בשטח הבנוי בלבד ולא במספר יח"ד בתא שטח.</p> <p>4. לדירור להשכרה תותר תוספת של 40% למספר יח"ד במתחם ללא הגדלת השטח הבנוי (עיקרי ושירות) בתנאי שכל הדירות בבניין יהיו להשכרה. ובתנאי שכל הדירות להשכרה בבניין יירשמו כיחידה אחת בספר המקרקעין. השימוש להשכרה ייקבע לתקופה של 25 שנים, שימוש זה הינו אופציונלי.</p> <p>5. למעונות סטודנטים תותר תוספת של 80% למספר יח"ד במתחם ללא הגדלת השטח הבנוי (עיקרי ושירות) בתנאי שכל הדירות בבניין יהיו למעונות סטודנטים. ובתנאי שכל הדירות בבניין יירשמו בבעלות אחודה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6. לא תותר העברה של שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת עבור ממ"דים וכיוצ"ב. תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.</p> <p>7. מקסימום תוספת יח"ד לדירור מיוחד תהיה עד 36 יח"ד.</p> <p>8. כל זאת בכפוף לסעיף 6.16 "הנחיות מיוחדות" בתכנית המתאר ח/538/א.</p>	



6.19 איחוד וחלוקה	6.19
<p>האיחוד והחלוקה של כל אחד מתאי השטח ירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 בהתאם לטבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.</p>	
6.20 חלוקה ו/ או רישום	6.20
<p>לאחר אישור תכנית העיצוב האדריכלי ובעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם הערה, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, כי השטחים המסומנים בתשריט כזיקות הנאה להולכי רגל על גבי מגרשים בייעוד מגורים ישמשו כשטחים פתוחים עבור כלל הציבור וכן, יותרו הנחה, מעבר ותחזוקה של תשתיות ציבוריות דרך תחום זיקות הנאה למגרש הפרטי ועד למתקן שבתחום המגרש הפרטי.</p>	
6.21 הוצאות הכנת תוכנית	6.21
<p>בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 ס"ק 12, תהיה הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות עריכת התכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי סעיפים 6.1-6.3	
7.2 מימוש התכנית		
התכנית ניתנת למימוש בתוך 20 שנה מיום קבלת התוקף.		