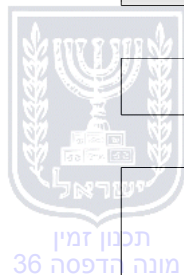


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2042

התחדשות עירונית, מתחם יצחק שדה



מחוז

תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אזור

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
22/11/2023
לאשר את התכנית
19/12/2023
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
28/06/2023
להפקיד את התכנית
14/08/2023
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, ונמצאת בתחום המועצה המקומית אזור, בין רחוב יצחק שדה לרחוב חנה סנש. התכנית מציעה הריסתן של 459 יח"ד ו-6 חנויות והקמתן של 1,103 יח"ד במקומן (למכירה ודיוור בהישג יד). כמו כן, מציעה התכנית שימוש מסחריים בקומות הקרקע. הצפיפות המוצעת בתכנית הינה כ-79,300 נפש/קמ"ר (לפי 3.2 נפשות במשק בית ממוצע)

תחום התכנית הכולל מיועד לפיתוח ויכלול מבני מגורים, אשר חלקם ישולבו עם מסחר וצרכי ציבור, מבני ציבור, גינות ציבוריות, חניונים ורחובות. בסביבת התכנית מרבית המבנים צמודי קרקע ומשמשים למגורים. בסמוך נמצאים בית המועצה, ספריית הישוב ומרכז קהילתי. מצפון מזרח לתכנית, במרחק של כ-70 מ' עובר כביש ארצי מס' 1. ממערב לתכנית, במרחק הליכה של כ-600 מ' עתידה לקום תחנת מטרו (תת"ל/103).

יחס התכנית לתכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות - תמא/2/4 מטילה מגבלות גובה בניה על שטח התכנית. התכנית תואמת לתכנית המתאר המחוזית (תממ/5) ולתכנית הכוללנית לאזור (0720433-555), הנמצאת בהכנה ומייעדת את המתחם להתחדשות עירונית.

התכנית מציעה חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה. התכנית מציעה הריסת מרבית המבנים בתחומה, והקמת מבנים חדשים במקומם. התכנית מציעה מבני מגורים שחלקם מבנים מרקמיים (גובה עד 10 קומות) וחלקם מגדלים (גובה בין 21 ל-27 קומות). צרכי הציבור מקבלים מענה בשני אופנים: בהקצאה מבונה בקומות הקרקע של מבני המגורים ובתוספת מבנים במגרש ב"ס יוספטל (הכלול בתכנית). לצד הבניה למגורים במסגרת מתחמי האיחוד וחלוקה, התכנית מציעה גם מבני דירות בבעלות הרשות המקומית, לדיוור בהישג יד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

התחדשות עירונית, מתחם יצחק שדה

מספר התכנית תמל/ 2042

1.2 שטח התכנית 42.534 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אזור

קואורדינאטה X 182180

קואורדינאטה Y 659150

1.5.2 תיאור מקום

בין רחובות יצחק שדה וחנה סנש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אזור - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

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
6025	מוסדר	חלק	47-71, 84, 108-109	102-103

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 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ארי כהן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-7	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		18/07/2023	ברני גטניו	18: 32 30/07/2023		לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500		02/08/2023	ארי כהן	08: 05 06/08/2023		לא
חלוקה ורישום	מחייב			23/07/2023	יוני צ'רניאבסקי	18: 41 30/07/2023	נספח איחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			23/07/2023	יוני צ'רניאבסקי	18: 42 30/07/2023	שומת מקרקעין לפי תקן 21.1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		26/07/2023	ניר מעוז	18: 44 30/07/2023	שמירה על עצים בוגרים - תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			26/07/2023	ניר מעוז	18: 44 30/07/2023	שמירה על עצים בוגרים - הנחיות וטבלת ערכיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			19/07/2023	ניר מעוז	08: 29 06/08/2023	תמונות עצים	לא
חוות דעת סביבתית	רקע			19/07/2023	רן קליק	18: 52 30/07/2023	נספח סביבה - חלק 1 מתוך 2	לא
חוות דעת סביבתית	רקע			19/07/2023	רן קליק	19: 07 30/07/2023	נספח סביבה - חלק 2 מתוך 2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע			10/07/2023	חיים פיאלקוף	18: 38 30/07/2023	פרוגרמה לצורכי ציבור ותמהיל יח"ד	לא
בינוי	רקע	1: 500		30/07/2023	ארי כהן	18: 25 30/07/2023	בינוי - חתכים	לא
בינוי	רקע	1: 1250		03/08/2023	ארי כהן	15: 14 03/08/2023	בינוי - תכניות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		02/08/2023	זהר ארני	15: 28 03/08/2023	נספח נופי - תכנית	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250		27/07/2023	זהר ארני	18: 36 30/07/2023	נספח נופי - חתכי רחובות	לא
תנועה	רקע	1: 1250		26/07/2023	דותן רינגלר	15: 29 03/08/2023	נספח תנועה - מפלס הרחוב	לא
תנועה	רקע	1: 1250		26/07/2023	דותן רינגלר	15: 30 03/08/2023	נספח תנועה - חניונים	לא
תנועה	רקע			02/04/2023	תמר דרייפוס	16: 12 03/04/2023	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חשמל	רקע	1: 1250		19/07/2023	אמיר טיקטין	18: 28 30/07/2023	נספח חשמל - מצב מוצע	לא
חשמל	רקע	1: 1250		19/07/2023	אמיר טיקטין	18: 28 30/07/2023	נספח חשמל - מצב קיים	לא
חשמל	רקע	1: 1250		19/07/2023	אמיר טיקטין	18: 30 30/07/2023	נספח תקשורת - מצב קיים	לא
מים	רקע	1: 1250		27/07/2023	שמואל בדולח	19: 10 30/07/2023	נספח תשתיות מים - תכנית	לא
מים	רקע			30/07/2023	שמואל בדולח	19: 08 30/07/2023	נספח תשתיות מים וביוב - טקסט	לא
ביוב	רקע	1: 1250		27/07/2023	שמואל בדולח	19: 10 30/07/2023	נספח תשתיות ביוב - תכנית	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250		27/07/2023	שמואל בדולח	19: 11 30/07/2023	נספח ניהול מי נגר - תכנית	לא
ניהול מי נגר	רקע			31/07/2023	שמואל בדולח	19: 01 07/08/2023	נספח הידרולוגיה וניקוז - טקסט	לא
נספח חברתי	רקע			31/07/2023	עופר מנחם	19: 00 07/08/2023	תסקיר חברתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			20/06/2023	מתן אורין	12: 31 20/06/2023	סקר תעופתי - במסגרת בקשה להקלות מתמא/2/4	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, אריה פכטר		מועצה מקומית אזור	אזור	יצחק שדה	18	03-6534500	03-6543950	
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		GuriN@mo ch.gov.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	ארי כהן	8651	ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		avi@mic- arc.com
	מתכנן	דורון קופמן		תנע ניהול פרויקטים בע"מ	פתח תקוה	דיין משה	16	03-9229999		doron@tenna .co.il
ד"ר	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12	02-5861913		cfialk@gmail .com
	יועץ	עופר מנחם		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222		ofer@geokg. com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב-יפו	שונצינו	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
	יועץ נופי	זהר ארני		רם איזנברג עיצוב סביבה	חיפה	סירקין	21	04-8679193		office@reed.co.il
	מהנדס	דותן ריגלר כהן	12363071	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6363500		dotan-r@amymetom.co.il
	יועץ	תמר דרייפוס		אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6363500		tamar-d@amymetom.co.il
	יועץ	מתן אורין		AGL AVIATION LTD	תל אביב-יפו	הנחשת	3	054-2327796		matan@aglaviation.co.il
	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7903902		hgm@hgm-eng.co.il
	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין		טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת	רחובות	ברגמן	2	08-9310500		amir@tiktin.com
	אגרונום	ניר מעוז		ניר מעוז -אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה-כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gmail.com
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	קהילת סאלוניקי	11	03-6954097		yoni@cherniavsky.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datam ap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
מבנה מרקמי	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.
מגדל	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים.
מסד	קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה. גובה קומת המסד לא יעלה על 6 מ' ולא יפחת מ-4 מ'.
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב.

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 באמצעות פינוי בינוי. הריסתן של 459 יח"ד והקמתן של 1033 יח"ד במקומן ועוד 70 יחידות דיור בהישג יד. יצירת מרחב מגורים בעל חזיתות פעילות, תוספת שימושים ציבוריים, הרחבת בית ספר קיים והסדרת מסחר שכונתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעודים: אזור מגורים מיוחד א', שטח לבנייני ציבור, שפ"פ ודרך מאושרת לייעודים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות הבניה.
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (1,103 יח"ד), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת מספר קומות וגובה המבנים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לשמירה ולטיפול עצים וערכי טבע.
10. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה/ הפקעה.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כשטחים פתוחים לציבור במגרשי המגורים.
12. קביעת מגרש תלת ממדי.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	23 - 21, 13 - 11
מבנים ומוסדות ציבור	32, 31
שטח ציבורי פתוח	14A, 15 - 17, 24
דרך מאושרת	112 - 110, 106 - 103, 101
דרך מוצעת	109 - 107
דרך משולבת	14B, 102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	104
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	108, 107
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	24, 15
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	111, 104, 101
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	14B
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	23, 11
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	14A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	108, 107
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	31
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	23 - 21, 13 - 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	14A, 15, 24
חזית מסחרית	מגורים ד'	22, 21, 13, 12
להריסה	דרך מאושרת	111, 110, 104, 103, 101
להריסה	דרך מוצעת	108, 107
להריסה	דרך משולבת	14B, 102
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	31
להריסה	מגורים ד'	23 - 21, 13 - 11
להריסה	שטח ציבורי פתוח	14A, 15, 16, 24
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	111, 110, 105 - 103, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	108, 107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	14B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	32
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	23 - 21, 13 - 11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	14A, 15, 16, 24

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	20,045	47.13

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.74	316	אזור מסחרי
18.43	7,837	דרך מאושרת
1.52	647	דרך משולבת
24.36	10,363	מבנה ציבור
7.82	3,326	שטח ציבורי פתוח
100	42,534	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.29	4,396.93	דרך מאושרת
3.50	1,494.7	דרך מוצעת
1.64	702.98	דרך משולבת
19.90	8,504.04	מבנים ומוסדות ציבור
47.22	20,178.45	מגורים ד'
17.45	7,457.74	שטח ציבורי פתוח
100	42,734.84	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. 3. בקומת הקרקע: שטחי מסחר, ושימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, ומוסדות ציבור אחרים. 4. בתת קרקע: מתקנים הנדסיים. 5. בקומת הגג: שטחים פתוחים לרווחת הדיירים, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) ליחידה ממוצעת רגילה יהיה: 92 מ"ר במתחם 1, ו-91.5 מ"ר במתחם 2. 2. לא יותרו דירות גן. 3. דיורית: חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (שטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: א. שטח הדיורית יהיה עד 30 מ"ר. ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'. ג. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין אישור דיורית יתאפשר רק בדירות ששטחן עולה על 125 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד). 4. מרווח קדמי: א. עיצוב המרווח הקדמי הנמצא בתחום מגרש פרטי יהיה המשכי לפיתוח מרחב הרחוב והשטח הציבורי. ב. לא יוצבו במרווח זה עמודים, גדרות, שערים או כל הפרעה אחרת לנגישות הציבור. יותרו מתקני הצללה, שתילת עצים, ריהוט רחוב ותשתיות תת קרקעיות. ג. לא תותר חניית רכב במרווח קדמי. 5. מרחק מינימלי בין מבנים (כולל מרפסות): א. המרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות: - בין שני מבנים בבניה מרקמית (כהגדרתם בתכנית זו) - 8 מ' - בין מבנה בבניה מרקמית למגדל (כהגדרתם בתכנית זו) - 10 מ' - בין שני מגדלים (כהגדרתם בתכנית זו) - 16 מ' ב. המרחק המינימלי לא יחול על קומת הקרקע וקומות חניון. 6. מספר המבנים בתא שטח לא יפחת מהבאים: א. תא שטח 11 2 מבנים

4.1

מגורים ד'

- ב. תא שטח 12 2 מבנים
ג. בתא שטח 13 2 מבנים
ד. בתא שטח 21 2 מבנים
ה. בתא שטח 22 2 מבנים
ו. בתא שטח 23 4 מבנים

7. בכל אחד מתאי שטח 11-13 תתאפשר בניית מגדל אחד לכל היותר.

8. בתא שטח 23 יותרו שני מגדלים לכל היותר.

9. מחסנים :

- א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.
ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.
ג. מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד.

10. שטחי ציבור משולבים במבני המגורים :

- א. בתא שטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע בלבד.
ב. מיקום סופי של שטחי הציבור במבנים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.
ג. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור מהכניסות למבני המגורים.

11. מסחר :

- א. לאורך הבניינים המסומנים עם חזית מסחרית יקבע כי לפחות מ- 75% מהחזית תתוכנן כחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין.
ב. גובה קומת קרקע עם חזית פעילה לא יפחת מ- 4.5 מטר. תתאפשר גלריה (קומה חלקית) בקומות הקרקע.
ג. הבינוי יכלול קולונדה בעומק של לפחות 4 מ' (מקו חזית המבנה) לאורך רחוב יצחק שדה.

12. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.

13. חניה - תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.

14. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) גם מחוץ לקווי הבניין, אך בתחום המגרש, ולא יותר מ-2 מ' מעבר לקו הבניין.

15. חזיתות המבנים יתוכננו תוך ראייה אקלימית סביבתית .

16. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים (גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה (גג צהוב), ניהול והשהיית נגר (גג כחול), גגות ירוקים , גגות פתוחים לרווחת הציבור (גג חום)) על פי מדיניות הוועדה לעת הוצאת היתר בניה. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.



4.1

מגורים ד'

17. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 25 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

שימושים ראשיים :

1. מבני ציבור לחינוך
2. תרבות, פנאי ורווחה

שימושים משניים :

3. דיור בהישג יד לפי סעיף 188 לחוק התו"ב
4. מסחר
5. שימושים סחירים בשטחי הציבור לפי סעיף 62 (א) (11) לחוק התו"ב
6. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום מי נגר
7. גנים ציבוריים
8. חניה
9. מעבר לרכב תחזוקה וחירום
10. מתקנים הנדסיים

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. מרחק מינימלי בין מבנים יהא 8 מ'
2. בתי הספר וחצריותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.
3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.
4. מסחר :
 - א. יותר שימוש מסחרי ובלבד שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה שנקבעו בתא השטח.
 - ב. מימוש זכויות למסחר יתאפשר רק באופן יחסי לסך הזכויות למבני ציבור הממומשות בתא השטח באותה העת.
 - ג. המסחר יפנה לחזית רחוב יצחק שדה.
5. דיור בהישג יד :
 - א. שטח פלדלת (עיקרי+ממ"ד) ליחידת דיור יהיה 67 מ"ר בממוצע.
 - ב. לא יותרו דירות גן.
 - ג. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

ממכלול המרחב הציבורי הגובל.

6. מחסנים לשימוש הדיור בהישג יד :

א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.

ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.

ג. מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד.

7. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור מהכניסות למבני המגורים.

8. חניה :

א. לשימוש מבני ציבור תתאפשר חניה במפלס הקרקע ותת הקרקע.

ב. לשימוש המגורים תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם

2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי

3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי

4. מתקני מיחזור

5. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה

6. מעבר תת קרקעי לרכב בין חניונים במגרשי המגורים, בהתאם לסימון מתחם תלת ממדי בתשריט ובנספח.

7. מעבר לרכב תחזוקה וחרום

8. קווי תשתית בתת הקרקע

9. מתקנים הנדסיים בכפוף להוראות פרק זה

10. בתאי שטח מס' 15 ו-24 כקבוע בנספח תלת ממד, יותרו שימושי חניון תת קרקעי.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. פיתוח השטחים יכלול שטחים מונמכים באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהית מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח.

2. לא תותר חניה עילית או תת-קרקעית בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.

3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, חניה תת קרקעית עבור מגורים שבתאי שטח צמודים תתאפשר במקומות בהם מסומן מתחם תלת ממדי. במקרה זה, יובטח כי מעל לחניות יינתן בית גידול אפקטיבי בעומק 1.5 מ' לפחות שיבטיח אפשרות לנטיעת עצים.

4. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

5. מבנה מחסן ו/או שירותים ציבוריים ימוקם באופן שלא יצור מטרד למבני המגורים הסמוכים. גג המבנה יתפקד כגג מועיל (יאפשר השהיית נגר ו/או גינון).

4.3

שטח ציבורי פתוח

6. לא תותר הקמת מתקן תשתית במבנה נפרד. תותר התקנת מתקני תשתית רק כחלק מבינוי מותר בשצ"פ או 1.5 מ לפחות מתחת למפלס הפיתוח.

7. באם תידרש הקמתם של מתקנים הנדסיים בתחום ייעוד זה, אלה יוקמו בתת-הקרקע בלבד וללא גידור.

8. ככל שניתן ולפי אופי המתקנים, יש לשלבם כפונקציה משנית אשר תתמוך בשימושיות המרחב הציבורי: כרחבה מרוצפת, במה, לוח מודעות וכו'.

9. מתקנים המהווים מטרד כגון רעש ריח וכו', או גורם סיכון כגון מקור קרינה לא יהיו בקרבת אזורי מעבר או שהיה של אנשים.

10. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל ככל הניתן בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.

11. רישום תלת ממדי:

א. בתאי שטח 15 ו-24 ייקבע מגרש תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. המגרש התלת ממדי ישמש לחניון תת קרקעי לטובת מגרשי המגורים הצמודים.

ב. תאי שטח 15 ו-24 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט המגרש התלת ממדי.

ג. המגרש התלת ממדי יירשם בבעלות פרטית, כמסומן בנספח תלת מימד.

ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 2 מ' אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.

ה. על תאי שטח 15 ו-24 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל

2. מתקני מחזור

3. מעבר תת קרקעי לרכב בין חניונים במגרשי המגורים בהתאם לסימון מתחם תלת ממדי בתשריט ובנספח

4. סגירות חורף

5. בתא שטח מס' 104 כקבוע בנספח תלת ממד, יותרו שימושי חניון תת קרקעי.

4.4.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדסת הרשות המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתה כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.

4.4

דרך מאושרת

2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.

3. רוחב רצועת ההליכה לא יפחת מ-2.5 מ'.

4. הוראות פיתוח הדרך יבטא את אופי רצועות התכנון המוגדרות בפרק 6.2.

5. נטיעת העצים בתחומי הדרך תתבצע בהתאם להגדרת "עצי רחוב" בפרק 6.2.

6. בחזית מגרשים עם חזית מסחרית יותרו סגירות חורף זמניות בחריגה אל תוך זכות הדרך ובתנאי לעמידה במדיניות הועדה לעת הקמה ושמירה על תקנות נגישות ומדרכה פנויה שלא תפחת מ-2.5 מטרים רוחב.

7. רישום תלת ממדי :

א. בתא שטח 104 ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון תת קרקעי לטובת מגרשי המגורים הצמודים.

ב. תא שטח 104 יופרש וירשם על שם הרשות המקומית, למעט המגרש התלת מימדי.

ג. המגרש התלת מימדי יירשם בבעלות פרטית, כמסומן בנספח תלת מימד.

ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 2 מ' אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.

ה. על תא שטח 104 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

1. כמפורט בסעיף "דרך מאושרת"

2. בתאי שטח מס' 107,108 כקבוע בנספח תלת ממד, יותרו שימושי חניון תת קרקעי

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. כמפורט בסעיף "דרך מאושרת"

2. רישום תלת ממדי :

א. בתאי שטח 107,108 ייקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לחניון תת קרקעי לטובת מגרשי המגורים הצמודים.

ב. תאי שטח 107,108 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית, למעט המגרש התלת מימדי.

ג. המגרש התלת מימדי יירשם בבעלות פרטית, כמסומן בנספח תלת מימד.

ד. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 2 מ'

4.5

דרך מוצעת

אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
ה. על תאי שטח 107,108 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת מימדי.

4.6

דרך משולבת

4.6.1

שימושים

כמפורט בסעיף "דרך מאושרת".

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

כמפורט בסעיף "דרך מאושרת".



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי								
מגורים ד'	מגורים	11		2701	11200	6700	0	8200	65	140	76.15	21	4	(1)	(1)	(1)	1680	
מגורים ד'	מגורים	12		3258	11680	6450	0	8550	65	146	79.5	22	4	(1)	(1)	(1)	1752	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	12			300	(2)	0	195										
מגורים ד'	מסחר ומשרדים	12			600	100	0	385										
מגורים ד'	מגורים	13		2960	14240	7220	0	10420	70	178	83	23		(1)	(1)	(1)	2136	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	13			275	(2)	0	195										
מגורים ד'	מסחר ומשרדים	13			600	100	0	385										
מגורים ד'	מגורים	21		2875	8050	3400	0	5675	65	97	34	10 (3)	4	(1)	(1)	(1)	1164	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	21			440	(2) 0	0	285						(1)	(1)	(1)		
מגורים ד'	מגורים	22		3069	8150	3120	0	5740	65	98	34	10 (3)	4	(1)	(1)	(1)	1176	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	22			440	(2) 0	0	285										
מגורים ד'	מסחר ומשרדים	22			500	80	0	350										
מגורים ד'	מגורים	23		5185	29100	16475	0	21900	65	374	96.5	27	4	(1)	(1)	(1)	4488	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	31		8489	12000	(2)	1500	1500	45		25	5	1	(1)	(1)	(1)		
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים להשכרה	31	דיוור בהישג יד	8489	3850	(4) 2075	0	3400	45	70	34	10 (3)	4	(1)	(1)	(1)	840	

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	3	3	3	3	0	1	4		3	0	0	70	0	2758	שירותים ציבוריים ו/או מחסן	15		שטח ציבורי פתוח
	(6)	(6)	(6)	(6)	4	0	0			1090 (5)	0	0	0	2758	15A - חניה תת קרקעית	15	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח
	(6)	(6)	(6)	(6)	4	0	0			1870 (7)	0	0	0	1525	24A - חניה תת קרקעית	24	מגורים ד'	שטח ציבורי פתוח
	(6)	(6)	(6)	(6)	4	0	0			1090 (8)	0	0	0	2785	104A - חניה תת קרקעית	104	מגורים ד'	דרך מאושרת
	(6)	(6)	(6)	(6)	4	0	0			175 (8)	0	0	0	166	107A - חניה תת קרקעית	107	מגורים ד'	דרך מוצעת
	(6)	(6)	(6)	(6)	4	0	0			1190 (9)	0	0	0	1034	108A - חניה תת קרקעית	108	מגורים ד'	דרך מוצעת

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

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה כולל את כל המתקנים על הגג, ואינו כולל עגורן בתקופת הבניה.
- במבנים רבי קומות תותר תוספת קומה טכנית מעבר למס' הקומות, וללא חריגה מגובה הבניה המפורט בטבלה. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.
- תמהיל יח"ד: לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות דיור קטנות, אשר שטחן עד 67 מ"ר שטח (כולל שטח עיקרי + שטח ממ"ד).
- היקף כלל הדיוריות לא יעלה על 10% ממספר יחידות הדיור במגרש. תותר יצירת עד 60 דיוריות בכלל שטח התכנית.
- ניתן להגדיל את מספר קומות החניה בקומה 1 נוספת מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- בייעוד מגורים ד' השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. שטחם לא יפחת מ-100 מ"ר. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ז. עבור כל יח"ד, שטח מרפסת לא יפחת מ-8 מ"ר.

ח. בייעודים שפורטו בפרק 6, סעיף חשמל, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ט. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 8 מ"ר ליח"ד.

י. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ-200 מ"ר לכיתת גן, או על פי הנחיות תקפות רלוונטיות לעת הוצאת היתר הבניה.

יא. עבור כיתות המעון תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ-60 מ"ר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר לכיתת פעוטות ו-135 מ"ר לכיתת ילדים, או על פי הנחיות תקפות רלוונטיות לעת הוצאת היתר הבניה.

יב. תכסית הבינוי התת קרקעית בייעוד מגורים ד' - 90% משטח המגרש

יג. תכסית הבינוי התת קרקעית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - 70% משטח המגרש

יד. בתא שטח הכולל זכויות בניה למסחר ותעסוקה חובה לשמור לפחות 50% למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט מוצע.

(2) כלול בשטח עיקרי.

(3) בכפוף להגדרת מבנה מרקמי בתכנית זו.

(4) יוקצה שטח משותף לרווחת הדיירים בגודל שלא יפחת מ-100 מ"ר.

(5) 6. השטחים התת קרקעיים בתא שטח 15 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת תאי שטח 11, 12 ו-13 למרתפי חניה בבעלות פרטית, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת ממדי 15A..

(6) תותר בניה בגבולות המתחם התלת מימדי.

(7) 7. השטחים התת קרקעיים בתא שטח 24 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת תאי שטח 21, 22 ו-23 למרתפי חניה בבעלות פרטית, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת ממדי 24A..

(8) השטחים התת קרקעיים בתאי שטח 104 ו-107 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת תאי שטח 11, 12 ו-13 למרתפי חניה בבעלות פרטית, והם ירשמו במסגרת מגרשים תלת ממדיים 104A, 107A..

(9) 8. השטחים התת קרקעיים בתא שטח 108 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת תאי שטח 21, 22 ו-23 למרתפי חניה בבעלות פרטית, והם ירשמו במסגרת מגרש תלת ממדי 108A..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. לא יותרו גדרות במגרש מגורים בצד הפונה לרחוב.
2. הפרדה בין שימושים מעורבים :
במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים :
א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון. הפתרונות לא יופנו לאזורים בהם ישנו מעבר של הולכי רגל.
ב. רעש
ג. מיקום אזורים מושכי קהל
ד. מפגעי תאורה
ה. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים
ו. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים
ז. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים לשימושים אחרים
3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
4. פתרון האשפה למגורים ופתרון האשפה למסחר יופרדו. תינתן עדיפות לפתרון פניאומטי.
5. חזית מסחרית :
א. בתאי שטח בהם סומנה "חזית מסחרית" בתשריט ניתן להקימה. בהתאם להגדרות התכנית ל"חזית פעילה".
ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
ד. בתאי שטח בהם קיים מרווח בין חזית המבנה לבין גבול המגרש, המרווח יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).
ה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.
ו. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.
ז. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4.5 ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.
ח. פריקה וטעינה לחנויות ותאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 500:1 ויאושר על ידי מהנדסת המועצה.
6. הכניסה לבניין :
א. לכל מבנה תחויב כניסה מהרחוב ותאפשר ותוספת כניסה משנית ו/ או אחורית המאפשרת גישה לשצ"פ סמוך.

6.1 הוראות בינוי	6.1
ב. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
1. נטיעות במרחב הציבורי: א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'. ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך רחובות מרכזיים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. ד. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים: מעל חניה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 8 מ"ק לפחות וחובה לחבר לפחות 3 בתי גידול לנפח מינימאלי של 24 קו"ב. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן. ה. עצי רחוב - יש לטעת במדרכות עצי צל עם נטייה לנוף גבוה. על הענף התחתון להיות בגובה 4.5 מ' לפחות. מין העץ יהיה מתוך מאגר עצי הרחוב של משרד החקלאות או בהתאם לרשימת המינים העירונית. ו. עצי צל בשטחים ציבוריים פתוחים- יש לטעת בשטחים פתוחים ומגוננים עצי צל בעלי נוף רחב. על הענף התחתון להיות בגובה 2 מ' לפחות. 2. גדרות בנויות וקירות תמך יחופו אבן וגובהם לא יעלה על 0.6 מ'. 3. תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים: יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד שצ"פ ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. נספח הפיתוח "חתכי רחוב" המלווה תכנית זו מגדיר רצועות בשימושים שונים בתחום הדרך. על רצועות אלה יחולו ההנחיות הבאות: א. רצועת הליכה ושבילי אופניים: - רחוב רצועות ההליכה בכל שטחי התכנית יהיה לפחות לפי המינימום המוגדר בנספח חתכי הרחוב המצורף לתכנית זו. - הרצועה תהיה נגישה לבעלי מוגבלויות ונקיה ממכשולים כדוגמת גדרות, חצרות אנגליות, מתקנים טכניים, רמפות, מדרגות, ירידות לחניות, ערוגות מוגבהות וכיוצ"ב. - בתחום הרצועה לא תותר הקמת רמפות כניסה למרתפי החניה. רמפות הכניסה ישולבו בתחום המבנה עצמו ויפותחו באופן שאינו משנה את שיפוע וחומריות הרצועה. ב. רצועת עזר: - רצועת העזר תכלול את כלל התשתיות הנחוצות לתפקוד הפיזי של הרחוב ואת האלמנטים האנכיים, כולל נטיעות עצים. - הרצועות בכל שטח התכנית יהיו ברוחב 120 ס"מ לכל הפחות או כמוגדר בנספח חתכי הרחוב. - ברצועת העזר ישולבו אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה, גינן ונטיעות ע"פ המוגדר בנספח חתכי הרחוב המצורף לתכנית זו.	

6.2

בינוי ו/או פיתוח

4. עוגנים זמניים

- א. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרשי התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה.
- ב. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה.
- ג. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

6.3

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 976/0 "חולון, איזור התעשייה" י"פ : 4404 עמ" 3054 מיום : 01/05/1996 ; 27406/0 "אזור" י"פ : 4713 עמ" 1364 מיום : 17/12/1998 ; 24495/0 "אזור (מזרח)" י"פ : 4713 עמ" 1359 מיום : 17/12/1998 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. במגרשי המגורים לא תותר חניה עילית למעט חניות נכים וחירום.
3. ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות מי נגר (סעיף 6.6) ונטיעות (סעיף 6.2).
4. ניתן יהיה לחבר בין חניונים תת קרקעיים שאינם גובלים, דרך תאי שטח המיועדים לשצ"פ ולדרך, באמצעות בינוי בנפחים המוגדרים בנספח תלת מימד. הכל בכפוף להנחיות מי נגר (סעיף 6.6) ונטיעות (סעיף 6.2).

6.4

חניה

5. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.

6. אוורור החניון : מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.

7. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. ביצוע הכניסה לחניה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.

8. רוחב מיסעה בכניסה לחניונים יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל במקרה לא יעלה על 6.0 מ'

9. חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים על ו/או תת קרקעיים. בכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה.

10. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וסמוך ככל הניתן למבואות המבנה. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתר בנייה אך לא יפחת מתקן החניה התקף לרכב דו גלגלי.

11. חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.

12. חניות פריקה, טעינה ותפעול למסחר / משרדים יתאפשרו במלואן רחוב.

6.5

בניה ירוקה

1. מבנים חדשים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות, ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.

2. במבני מגורים, יבוצע ניתוח לפי תקן 5282 לאנרגיה במבנים. כלל הדירות יעמדו בדירוג אנרגטי מינימלי בדירוג C, וכן כל הגשה תכלול סימון על תכניות ההגשה בהם יצוין הדירוג האנרגטי של כל דירה וכן נספח המוטמע בהגשה המרכז את הדירוג האנרגטי של כלל הדירות.

3. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.

4. התכנית תעמוד בהנחיות מערכות אוורור פסיביות של המשרד להגנת הסביבה בהיבטי אוורור טבעי וחימום פסיבי.

5. מבני הציבור בתכנית יכללו מערכות ניהול ובקרה להפחתת צריכת האנרגיה.

6.6

ניהול מי נגר

1. ניהול הנגר (וויסות) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.

6.6

ניהול מי נגר

2. היקף הנגר המנוהל בוויסות יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:
- א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי) בתחום מגרשי המגורים, השב"צ והשב"פ יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר
- ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות.
- ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות מהשטחים האטומים.
3. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על 50% מכמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.
4. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.
5. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.
6. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח.
7. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל של כל תא שטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והשהייה בתחומי התא שטח.
8. שטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים, ריצוף מחלחל).

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים
- א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

ב. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.

2. אקוסטיקה

א. מערכות אלקטרו-מכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעלות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

ב. בשלב תכנון מפורט למבנים ייעשה תכנון אקוסטי מפורט סביבתי, המתייחס לרעש מכביש 1 ומסילת הרכבת.

ג. בתכנון האקוסטי המפורט ייקבעו הזכאים למיגון דירתי ו/או חבילת הטיפול לשלב ההקמה.

ד. דו"ח תכנון אקוסטי יוגש לאישור של עיריית אזור או המשרד להגנת הסביבה. אישור הדו"ח יהיה תנאי לתחילת עבודות ביצוע.

3. רוח

א. בתא שטח 24 תבוצע בחינת רוחות מחודשת בשלב התכנון המפורט להיתר. ישולבו אלמנטים למיתון רוחות ככל שידרשו.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.9**

1. טרם תחילת העבודות יסומנו גבולות העבודה בשטח ותיאסר כניסת כלים כבדים לשטחים שאינם מיועדים לפיתוח.

2. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי רעש.

3. יש להרטיב לפי הצורך את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה ועל פי סוג הקרקע, כך שישארו רטובים במשך כל זמן העבודה.

4. בשלבי הבנייה ינקטו צעדים ככל הנדרש למניעת יצירת ופיזור אבק כגון הרטבת דרכים, ערמות חומר שאינן פעילות תכוסנה ביריעות וכדומה. תוגבל מהירות תנועת המשאיות בשבילי העפר למניעת פיזור האבק.

5. שטחי התארגנות

א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירוס עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדסת הרשות המקומית המוסמכת. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ד. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדסת הרשות המקומית המוסמכת.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.9**

6. לא תתאפשר בשטח האתר גריסת פסולת בניה

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.10**

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 115.8 + מטר מעל פני הים.
3. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 130.8 + מטר מעל פני הים.
4. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.
5. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א ומשרד הבטחון לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 70 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.
7. בעת קליטת הבקשה להיתר בניה ראשון, תימסר הודעה לנציג שר הבטחון בותמ"ל בדבר קליטת הבקשה להיתר.

תנאים בהליך הרישוי**6.11**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח".
- א. נספח "בינוי ופיתוח" 1:500 (גרפי) יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - (3) קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - (4) הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
 - (5) פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.
 - (6) שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.
 - (7) אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת

העשרת המרחב הציבורי.

(8) כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.

(9) רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.

(10) נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.2, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.

(11) מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

(12) תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה. באם יבחר פינוי אשפה פניאומטי יש לפרט תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי, ומיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.

(13) מיקום פתחי אוורור וארובות בדגש לאי הפניה לאזורי שהיה והולכי רגל.

(14) מיקום אופציונלי לסגירות חורף זמניות.

(15) תכנית הפיתוח תכלול תאום תשתיות עקרוני.

ב. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים :

קביעת הוראות מנחות בהיבטים הבאים :

(1) הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחניה.

(2) חומרי גמר למבנים ולחיפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך.

(3) חזית חמישית : מרכיבים, חומרי גמר מותרים

(4) היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.

(5) מתן מענה עיצובי ככל שיבחר פתרון אשפה פניאומטי ובמידה שחדר אצירת האשפה יתוכנן במגרש ציבורי.

(6) פרטי שילוט וגמר מחייבים.

2. תנאי להיתר בניה יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הכנת תשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

3. תנאי להיתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.

4. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

5. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הגורם הרלוונטי לנספח תנועה וחניה על פי תקן במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים, או מחובר לחניון נוסף - תכנון עקרוני של החניון כולו.

6.11

תנאים בהליך הרישוי

7. תנאי להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.

8. תנאי להוצאת היתר ראשון להריסה/ בניה מכוחה של התכנית - תאום מול פיקוד העורף לפתרונות מקלוט מוצעים והריסת המקלטים הקיימים.

6.12

תנאים בהליך הרישוי

(המשך)

9. תנאים להיתר בניה במקרה של מנגנון אשפה פניאומטי :

- א. הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים : מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.
- ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.
- ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.
- ד. הוראות להקמה/התחברות בפועל ככל הנדרש.

10. היתר הבניה/ההריסה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.

11. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה התחייבות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שייווצרו במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.

12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעיריית אזור לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.

13. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח לעניין החשיפה לקרינה ממתקני שנאים, לוחות חשמל וכיוצ"ב ואישורה על-ידי היחידה הסביבתית. על חוות הדעת להתבסס על הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.

14. תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת מסקנות דו"ח אקוסטי בתכנית הבינוי.

15. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון למניעת הצפות והגעת מי נגר לקומות תת הקרקע.

16. תנאי להיתר בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי והנחיות ביסוס על פי המאפיינים הגיאוטכניים וההידרולוגיים בשטח ההיתר.

17. תנאי לתחילת עבודות :

א. אישור תכנית לשטחי התארגנות, אשר תציג פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים במתחם ובסביבתו על פי כל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.13

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
3. פינוי אשפה :
 - א. יותר שימוש במערכת פנאומטית.
 - ב. ככל שיעשה שימוש במערכת פנאומטית כלל שכונתית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.
 - ג. הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.
 - ד. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.
 - ה. יובטח קיום חדר מחזור לאזורים המסחריים.
4. מים :
 - א. לכל בנין מגורים/משרדים/ מבני ציבור יהיה חיבור מים נפרד כולל מערכת מזידת מים ראשית.
 - ב. חיבור הצרכן הראשי יהיה בתוך נישא, על גבול החלקה הפונה לצד כניסת מקור המים. הגישה לחיבור תהיה נוחה (כולל פתח כניסה) מהשטח הציבורי. חיבורי מגרשים ימוקמו בגבול המגרשים ומשם תיפרש צנרת פרטית באחריות היזם ובתיאום עם תאגיד המים הישובי.
4. ביוב :
 - א. לכל בנין מגורים/משרדים/ מבני ציבור יהיה חיבור ביוב נפרד. לא יאושר חיבור ביוב ישירות מתקרת המרתף לשוחת הביוב העירונית.
 - ב. T.L של שוחת הביוב הציבורית אליה מתחברת מערכת הביוב הפרטית תהיה נמוכה ב-20 ס"מ לפחות מגובה 0.0 של המבנה ומגובה כל שוחת פרטית במערכת הביוב הפרטית.
 - ג. השוחה האחרונה של המבנה תמוקם בתוך גבולות המגרש, עד 3 מטר מגבול המגרש ומשם תיפרש צנרת פרטית באחריות היזם ובתיאום עם תאגיד מי שיקמה.
 - ד. על היזם לדאוג לאספקת מים וסילוק ביוב לכל מבנה ונכס במתחם בכל מהלך העבודות.

6.14

חשמל

1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :
 - א. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש בתת הקרקע או משולב במבנה.
 - ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.
2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.
3. בחיבור למערכת החשמל הישובית תותר הקמת עמודים סופיים.



6.15	הריסות ופינויים
	1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדסת הרשות המקומית המוסמכת. 3. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".

6.16	זיקת הנאה
	1. מיקומי זיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדסת הרשות המקומית או מי מטעמה. 2. בתוואי השטח המסומן בתשריט ל"זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין. 3. זיקת הנאה החוצות את מגרשי המגורים: א. רוחבה לא יפחת מ- 4 מ'. ב. מיקומה יקבע כך שתשמר ותחזק את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית. 4. זיקת הנאה להרחבת חתך הרחוב (יצחק שדה): א. רוחבה לא יפחת מ- 3 מ'. ב. מיקומה יקבע במרווח בין קו המגרש לחזית הפעילה.

6.17	הפקעות ו/או רישום
	1. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969. 2. ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי. 3. בתאי שטח 15, 24, 104, 107 ו- 108, תבוצע חלוקה באמצעות תשריט חלוקה תלת ממדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע ובין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע.

6.18	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

איחוד וחלוקה**6.18**

התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.

3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופרשו לצרכי ציבור במסגרת הוראות טבלת החלוקה מחדש ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

2. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך. שבילי האופניים יפתחו בהינף אחד עם ביצוע הדרך.