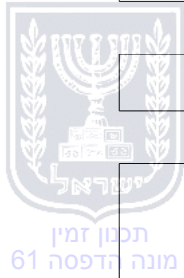


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2014

מתחם קוממיות יסקי



מחוז
מטה
מרחב תכנון מקומי קרית גת
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

16/03/2022

להפקיד את התוכנית

13/06/2022

י"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

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני בינוי במתחם יסקי-קוממיות במרכז העיר קריית גת הכולל היום 114 יח"ד קיימות.

התוכנית ממוקמת במרכז העיר על הצירים הראשיים: שדרות העצמאות, צה"ל וקוממיות.

התוכנית מציעה פיתוח מרכז עירוני, המציע עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור ומגורים וחזיתות פעילות לאורך השדרות.

בנוסף התכנית מציעה שטחים פתוחים ציבוריים באמצעות יצירת גינות בלב מתחמי המגורים לטובת התושבים. התכנית משפרת את רשת הרחובות ויוצרת קישוריות טובה להולכי הרגל ורוכבי האופניים. השטחים הפתוחים הציבוריים מהווים אתחלתא לאינטנסיביות העירונית, יוצר רצף ויוצרים חיבור בין מוסדות הציבור הקיימים והחדשים.

התכנית כוללת שטחי ציבור שכונתיים בקומות הקרקע של המגורים כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת מונה הדפסה 61 תכנון זמין

ומוסדות קהילה וכן עיבוי וניצול מושכל של מגרשי מוסדות הציבור הקיימים עבור מוסדות ציבור נוספים ובי"ס יסודי.

התכנית כוללת 1,552 יח"ד בטיפוסי דירות מגוון ובתמהיל משתנה של בנייה מרקמית המבנה את דפנות הרחובות, בגובה 8-9 קומות, משולבת עם מגדלים בגובה 22-30 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מתחם קוממיות יסקי

מספר התכנית

תמל/ 2014

1.2 שטח התכנית

98.540 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית גת
	קואורדינאטה X	177809
	קואורדינאטה Y	612923

1.5.2 תיאור מקום
על מפגש רחובות צה"ל, העצמאות ורחוב קוממיות.
גובל מצפון ברחוב הלוטם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה יסקי קוממיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1901	מוסדר	חלק	85, 190-192	67, 87, 187
1902	מוסדר	חלק	108-110, 142, 145, 152, 164	79
1911	מוסדר	חלק	18, 21-23, 49-52, 114-117, 124, 134, 142-143, 152, 154, 156, 158, 160, 162, 164, 169	32, 42, 54, 145, 147, 168
2436	מוסדר	חלק		63

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות (ובכלל זה תתיילים) 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				טלי יער-קוסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טלי יער-קוסט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/06/2022	טלי יער-קוסט	21: 33 11/06/2022		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	09/06/2022	טלי יער-קוסט	14: 43 09/06/2022	נספח 1 - בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	09/06/2022	נמרוד אמדו	14: 50 09/06/2022	נספח 2 - נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	09/06/2022	כנת דביר	14: 52 09/06/2022	נספח 3 - תנועה	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	09/06/2022	יאיר קורנברג	14: 52 09/06/2022	נספח 4 - מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	09/06/2022	יאיר קורנברג	14: 53 09/06/2022	נספח 5 - תכנית ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	09/06/2022	יאיר קורנברג	14: 54 09/06/2022	נספח 6 - ביוב	לא
איכות הסביבה	מנחה			03/05/2022	רחלי לוי ספיר	15: 39 03/05/2022	נספח 7 - מסמך סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	28/04/2022	זאב ברקאי	15: 38 28/04/2022	נספח 8 - פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		13	17/02/2021	יעל ברנד	10: 30 30/06/2021	נספח 9 - דוח סקר עצים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		73	09/06/2022	יוני צירניאבסקי	14: 55 09/06/2022	נספח 10 - נספח הקצאה ואיזון	לא
נספח חברתי	מנחה		33	24/02/2021	כליל גרוס	15: 35 15/11/2021	נספח 11 - תסקיר חברתי	לא
מים	מנחה		9	09/06/2022	יאיר קורנברג	14: 57 09/06/2022	נספח 12 - פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		20	09/06/2022	יאיר קורנברג	15: 20 09/06/2022	נספח 13 - ניקוז- פרשה טכנית	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 קריית גת		עיריית קריית גת	קרית גת	הקוממיות	10	08-6874500		
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית קריית גת		עיריית קריית גת	קרית גת	הקוממיות	10	08-6874500		
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית		עיריית קריית גת		עיריית קריית גת	קרית גת	הקוממיות	10	08-6874500		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טלי יער-קוסט	39352	יער אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	tal@yaar.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782	נמרוד אמדו אדריכלות נוף	הבונים	(1)		077-2018275	077-2018274	office@amad o-la.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יעל ברנד		יעל ברנד	מזכרת בתיה	שד רפאל סויסה	25 א	052-8715933		yaelbrand1@ gmail.com
יועץ פרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב) (2	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012. net.il
יועץ חברה	יועץ	כליל גרוס		מודוס	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080		clil@modus. org.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@ra meng.net
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רחלי לוי ספיר		אתוס- אדריכלות ותכנון סביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	barak@ethos- group.co.il
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	יוני צ'רניאבסקי			תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097	03-6954097	yonicher@g mail.com
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון- מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל הבונים.

(2) כתובת: דירה 23.



תכניון זמין
מונה הדפסה 61



תכניון זמין
מונה הדפסה 61

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
בנין מרקמי	"בנין גבוה" כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, בעל דופן חזית רחוב רציפה בקומות התחתונות
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר. 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור לרבות ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנה לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011.
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד במידה ומתוכנן.
מבן	מספר תאי שטח ביעוד מגורים בעלי זיקה תכנונית עבור כניסות לחניה עילית ותת קרקעית, כמסומן בנספח הבינוי
מתחם	בלוק עירוני - מספר תאי שטח למגורים ולשטחי ציבור מוקפים ברחובות ו/או שבילים. בתוכנית 4 מתחמים כמפורט בנספח הבינוי (3 ביסקי, 1 בקוממיות) המחייבים תוכנית בינוי ופיתוח.

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**

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי והריסה של 114 יח"ד והקמתן של 1,552 יח"ד חדשות תוך שידרוג המרחב הציבורי, תוספת שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים ושטחי מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי הקרקע מייעוד מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים ליעודים: מגורים, מבני ציבור ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פתוח ציבורי ודרך מוצעת
2. חלוקה למגרשי מגורים וקביעת יעוד למגורים, מבני ציבור ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פתוח ציבורי ודרכים
3. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד במגרש.
4. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח נופי ותשתיות.
8. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
9. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

11. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות העתקת עצים ונטיעות חדשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

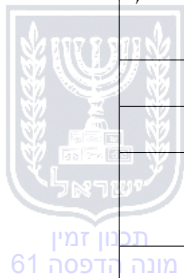
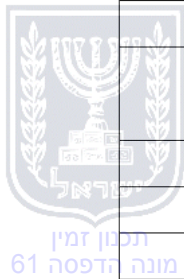
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	215, 213 - 210, 206, 203, 108, 106, 103
מגורים ד'	214, 207, 204, 107, 105, 104
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
שטח ציבורי פתוח	612 - 609, 606 - 603, 601
ככר עירונית	804 - 801
דרך מאושרת	711 - 706, 704, 703, 701
דרך מוצעת	705, 702
דרך ו/או טיפול נופי	712
מגורים מסחר ותעסוקה	101
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	711, 701
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	702
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	210, 106
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	612
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	711, 709, 703, 701
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	215, 213, 211, 210, 203, 106, 103
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	214, 107, 105, 104
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	611, 606, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	711, 707, 701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	705
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	606, 605, 603
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	711, 707, 701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	705
גבול מגבלות בניה	ככר עירונית	802
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	108, 106
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	107, 105
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	606

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	711, 709, 708, 706
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	804, 803, 801
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	103
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	612, 610, 609, 606
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	704, 701
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	211, 206
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	605
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
חזית מסחרית	מגורים ג'	206, 203
חזית מסחרית	מגורים ד'	207, 204
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	708
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702
מבנה להריסה	ככר עירונית	804, 802
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403
מבנה להריסה	מגורים ג'	213, 211, 206, 108, 106, 103
מבנה להריסה	מגורים ד'	107, 105, 104
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	606, 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	711, 709, 707, 706, 704
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	804, 802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	213 - 210, 206, 203, 108, 106, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	214, 207, 204, 107, 105, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	612, 609, 606 - 603, 601



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.71	24,318.66	דרך מאושרת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.76	19,444	מבנים ומוסדות ציבור
48.58	47,814	מגורים
1.44	1,414	שביל
5.51	5,426.51	שטחי ציבור פתוחים
100	98,417.17	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.40	394.38	דרך ו/או טיפול נופי
22.02	21,667.86	דרך מאושרת
1.61	1,579.84	דרך מוצעת
1.57	1,540.39	ככר עירונית
21.03	20,696.08	מבנים ומוסדות ציבור
21.63	21,288.87	מגורים ג'
8.11	7,986.33	מגורים ד'
5.92	5,830.37	מגורים מסחר ותעסוקה
4.64	4,565.15	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
13.07	12,867.91	שטח ציבורי פתוח
100	98,417.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



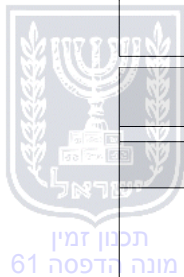
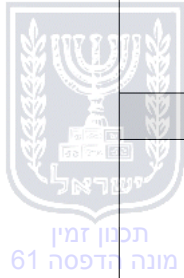
תכנון זמין
מונה הדפסה 61

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם</p> <p>2. שימושי מסחר המשתלבים בסביבת המגורים, אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטריד לשימושים גובלים.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. בנייה מרקמית בהתאם להוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפי 6.1, 6.2, 6.3</p> <p>2. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחי רווחה לדיירים ומחסנים וחזית מסחרית.</p> <p>3. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>4. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).</p> <p>5. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם</p> <p>2. שימושים ציבוריים לצורכי חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, מועדונים ומבני קהילה</p> <p>3. שימושי מסחר אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטריד לשימושים גובלים.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפי 6.1, 6.2, 6.3</p> <p>2. קומת הקרקע תהיה מבונה ותכלול שטחי רווחה לדיירים, חזית מסחרית, שטחי ציבור בהתאם לנדרש.</p> <p>3. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה של 3 מטר לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>4. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).</p> <p>5. כניסות למגורים תהינה מהרחובות ותתאפשר כניסה נוספת מכיוון השצ"פ/ גינות</p> <p>6. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5.</p> <p>7. שימושים ציבוריים:</p> <p>א. שימושים ציבוריים יותר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה</p> <p>ב. הגישה לשטחי הציבור הבנויים תופרד מהכניסות למגורים ותהיה משטחי הציבור הפתוחים בתוך המתחמים ככל הניתן</p> <p>ג. חצר הגן תקורה באופן חלקי ע"י תקרת בטון מקשית לצורך הגנה מפני גופים הנופלים מגובה, באישור ותיאום עם מהנדס מבנים, יועץ בטיחות ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. מערכת האינסטלציה תהיה נפרדת ממבנה המגורים. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב של המגורים בשטחי חצרות הגן</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.2</p>
<p>8. כניסות לבנייני המגורים יתוכננו מהרחוב ומהשצ"פ.</p>	
<p>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. משרדים 3. מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד תכנון זמין מונה הדפסה 61 לשימושים גובלים. 4. שימושים ציבוריים : גני ילדים, מעונות יום, שירותי רווחה, משרדי עירייה, מועדוניות יום, בתי כנסת ומוסדות ציבור אחרים אשר אינם מהווים מטרד לשימושים גובלים ומשתלבים בסביבת מגורים. 5. מעברים להולכי רגל ואופניים בקומת הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפי 6.1, 6.2, 6.3 2. במבנים ביעוד זה מוצעות 3 קומות מסד. בקומות המסד יתאפשרו השימושים הכלולים בסעיף 4.3.1 (3-4). בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן שימושים היוצרים חזית פעילה כלפי הרחוב. 3. לא תותר המרת זכויות בין המסחר והתעסוקה למגורים. 4. זיקת הנאה - יובטח מעבר הולכי רגל ואופניים ופיתוח מרחב ציבורי רציף תוך הבטחת קישוריות ונגישות בין המדרכה לשצ"פ הפנימי, כולל תאום מעבר מי נגר אל זכות הדרך ברחוב צה"ל, כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 6.15 5. תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9). 6. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5. 7. שימושים ציבוריים : א. הגישה לשטחי הציבור הבנויים תהיה מהחזית לרחוב העצמאות ומהכיכר העירונית ב. שימושי רווחה יהיו שימושים המשתלבים בסביבת מגורים, באישור מהנדס העיר 8. כניסות לבנייני המגורים יתוכננו מהרחוב ומהשצ"פ 9. קומות המגורים יבנו בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי. 10. שטח הגג של קומת המסד העליונה ישמש את הציבור ואת מוסדות הציבור ויתוכנן כך שיובטחו חצרות למוסדות החינוך ומקומות שהייה ציבוריים. לפחות 40% ממקומות השהייה לציבור יהיו מוצללים.</p>	
<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. משרדים 3. מסחר ותעסוקה אשר הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית קבע שאינם מהווים מטרד לשימושים גובלים. 4. מעברים להולכי רגל ואופניים בקומת הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> הוראות עיצוב בינוי ופיתוח ראה סעיפי 6.1, 6.2, 6.3 במבנים ביעוד זה מוצעות 3 קומות מסד. בקומות המסד יתאפשרו השימושים הכלולים בסעיף 4.4.1 (3). בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן שימושים היוצרים חזית פעילה כלפי הרחוב. לא תותר המרת זכויות בין המסחר והתעסוקה למגורים. זיקת הנאה - יובטח מעבר הולכי רגל ואופניים ופיתוח מרחב ציבורי רציף תוך הבטחת קישוריות ונגישות בין המדרכה לשצי"פ הפנימי, כולל תאום מעבר מי נגר אל זכות הדרך ברחוב צה"ל, כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 6.15 תמהיל דירות - תמהיל הדירות יכלול בכל מבנן לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9). חניות ציבוריות לאופניים יהיו בקומת הקרקע. כניסות לבנייני המגורים יתוכננו מהרחוב ומהשצי"פ קומות המגורים יבנו בנסיגה של 3 מ' מקו הבניין הקדמי. מסחר - במקומות בהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית, תותר הקמתה בקומת הקרקע בלבד, בהתאם להוראות סעיף 6.5. שטח הגג של קומת המסד העליונה ישמש את הציבור ואת מוסדות הציבור ויתוכנן כך שיובטחו חצרות למוסדות החינוך ומקומות שהייה ציבוריים. לפחות 40% ממקומות השהייה לציבור יהיו מוצללים. 	
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.5.1</p> <ol style="list-style-type: none"> בתאי השטח 402, 403 השימוש הראשי הינו מבנים לצרכי חינוך, רווחה ומשרדי עירייה והשימוש המשני שימושי תרבות ומתקני ספורט, חברה ודת. ביתר המגרשים ביעוד זה יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לשירותי חירום ומשרדי רשות מקומית מסחר נלווה. מתקנים הנדסיים. 	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. יותר שימושי מסחר נלווים בהיקף של 15% מזכויות הבניה המותרים במגרש. מימוש זכויות למסחר יעשה באופן שאינו מסכל את מימוש מלוא הזכויות למבנה הציבור. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים המתקיימים בו או למגרשים הגובלים. המרווח הקדמי בין חזית הבניין לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר. 	
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן. 2. מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע בלבד 3. מתקנים לניהול מי נגר 4. מעבר לרכב תחזוקה</p>
4.6.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	<p>1. השצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 2. יש להבטיח כי מחצית משטחו יוצל ע"י חופת עצים. 3. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים (ולא מינים פולשים) או צמחי גינות תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים. 4. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, לפחות 50% משטח המתקנים יוצל. 5. אזורי חיץ- בין אזורי הפעילות לבין אזור המגורים תהיה רצועת גינות ברוחב שלא יפחת מ 1 מ'. 7. תותר חניה תת קרקעית עבור מבני המגורים הסמוכים עד ל- 60% משטח השצ"פ, בכפוף להוראות בנושא נטיעות בסעיף 6.4 ונספח הניקוז של התכנית. 8. ניקוז - יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p>
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מתקני מיחזור.</p>
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	<p>מדרכות ושבילי אופניים ילוו בנטיעת עצי צל.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. מתקני מיחזור.</p>
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תוואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט ובנספחים. מדרכות ושבילי אופניים ילוו בנטיעת עצי צל.</p>
4.9	ככר עירונית
4.9.1	שימושים
	<p>א. גינות ונטיעות ב. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, ספסלי ישיבה והצללה.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. יפותחו מעברי הולכי רגל ואופניים נגישים ומוצללים.</p>

4.9	ככר עירונית
	<p>ב. ינטעו עצים נותני צל וגינון</p> <p>ג. יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.</p>
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מתקני מיחזור.</p> <p>ג. גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן.</p> <p>ד. מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע בלבד</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תא שטח זה ישמש כשטח ציבורי פתוח או דרך לפי הצורך



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		2126	600	900	2657	401		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		11110	6676	20028	13890	402		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		3338	1680	2520	4173	403		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	3	8	26	4289	1040	2418	1787	103	מגורים	ג' מגורים
4	4	4	4	3	8	26	4368	1040	2418	1820	106	מגורים	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	34	6572	1400	3122	2029	108	מגורים	ג' מגורים
0	4	4	4	3	9	52	6091	2080	4836	2538	203	מגורים	ג' מגורים
					1			160	800		203	מסחר	ג' מגורים
0	4	4	4	3	9	46	6684	1840	4278	2785	206	מגורים	ג' מגורים
					1			120	600		206	מסחר	ג' מגורים
								172	258		210	מבנים ומוסדות ציבור	ג' מגורים
4	4	4	4	3	9	64	6240	2560	5968	2600	210	מגורים	ג' מגורים
4	4	4	4	4	9	53	7002	2120	4913	2188	211	מגורים	ג' מגורים
4	4	4	4	4	9	39	5581	1560	3627	1745	212	מגורים	ג' מגורים
4	4	4	4	4	9	63	7445	2520	5859	2328	213	מגורים	ג' מגורים
4	4	4	4	4	9	30	4773	1200	2790	1493	215	מגורים	ג' מגורים
								178	267		104	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
4	4	4	4	4	22	100	3053	4000	9300	1272	104	מגורים	ד' מגורים
								198	297		105	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
4	4	4	4	4	22	106	3590	4000	9898	1496	105	מגורים	ד' מגורים
4	4	4	4	4	22	100	2844	4000	9300	1455	107	מגורים	ד' מגורים
4	4	4	4	4	22	95	3043	3800	8835	1268	204	מגורים	ד' מגורים
					1			40	200		204	מסחר	ד' מגורים
0	4	4	4	4	25	115	3566	4600	10695	1487	207	מגורים	ד' מגורים
					1			40	200		207	מסחר	ד' מגורים
								178	267		214	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
4	4	4	4	3	22	95	2444	3800	8835	1019	214	מגורים	ד' מגורים
(2) 4	4	4	4	4	30	260	14026	10400	24180	5844	101	מגורים	מסחר ותעסוקה

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				
										שרות	שרות	גודל מגרש מוחלט	
0					3			3190	(3) 4800		101	מסחר ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					1			746	(4) 1119		201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2) 4	4	4	4	4	30	248	10961	9920	23064	4567	201	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0					3			700	(3) 2050		201	מסחר ותעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								(5) 30	(5) 150		201	מתקנים הנדסיים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה, זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ב. על מצלות ביעוד "שטח ציבורי פתוח" ו"כיכר עירונית" לא יחולו מגבלות קווי בניין מיעודי קרקע גובלים.
- ג. ביעודי המגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ד. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.12) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ה. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.14) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ו. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
- ז. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שלא תהיה הפחתה של יחידות דור.
- ח. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח הנדרש לפי הנחיה התקפה של משרד החינוך בעת הוצאת היתר הבניה.
- ט. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד.
- י. מתקן לאצירת אשפה פנאומטית מוצע בתא שטח 201 כמפורט בטבלה 5. ככל שחדר אצירת אשפה יוקם בשטח אחר תתאפשר תוספת של 150 מ"ר עיקרי ו 30 מ"ר שירות עבור חדר מרכזי לאצירת אשפה פנאומטית לתא שטח זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) נסיגה של 3 מ' מקו בניין קדמי בקומות המגורים. ראו הוראות בפרק 4..
- (3) ב- 3 הקומות הראשונות.
- (4) בקומה 1.
- (5) עבור מתקן לאצירת אשפה פניאומטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או למתחם, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". תכנית "בינוי ופיתוח" תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - ב. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - ג. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות בהתאם לסעיף 6.4.
 - ד. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז בהתאם להוראות סעיף 6.17 והנחיות לתתי המתחמים/ תאי השטח לרבות בחינת היקף הנגר הנדרש לניהול בכל מתחם, היקף תכסית הבינוי בתת הקרקע, הנמכת גובה מפלס שטחי הקרקע והגינן למעבר הנגר.
 - ה. אופן העמדת מבני הציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 - ו. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 - ז. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים.
 - ח. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
 - ט. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
 - י. מיקום להצבת מכלים לאצירת פסולת למחזור בעבור כל השימושים.
 - יא. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
 - יב. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.
 - יג. פריסת תחנות השנאה.
 - יד. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - טו. הצגת פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
2. "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי יעסוק בנושאים הבאים:
 - א. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - ב. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 - ג. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - ד. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות והיקף מקסימלי למתקנים ותשתיות מתוך כלל שטח הגג. יושם דגש על הפיכת גג קומת המסד העליונה לגג פעיל המאפשר שהיית ציבור.
 - ה. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>2. הנחיות למניעת מטרדי רעש ריחות ותפעול בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.</p> <p>3. היקף נטיעות מינימלי בחזית /פנים המגרשים.</p> <p>4. במקרה והתוכנית קובעת/מאפשרת מערך פינוי אשפה פניאומטי : הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה לכל מגרש/ מבן יהיה הכנת תכנית קומת קרקע בקני"מ 1:250 הכוללת את פריסת השימושים בתאי השטח ואישורם בוועדה המקומית. התכנית תפרט את שבילי הגישה לשטחי הציבור מתוך השצ"פ המרכזי, פירוט החצרות החניה העילית, קולונדה מלווה למסחר והממשק עם הרחוב.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לחריגות מרתף מתחת לשצ"פ ככל הנדרש ועד ל 60% משטח השצ"פ תוך ניסיון לצמצם את היקף החריגה ככל הניתן, ובתנאי שהוכח כי לא ניתן לממש את מס' החניות הנדרש בתחום המגרש הסחיר כפוף להיקף חניות שלא יעלה על 1 חניה ל 1- יח"ד. מימוש מעבר להיקף זה יעשה רק באמצעות חפירת קומת חניה נוספת ללא הגדלת תכסית החניה תחת השצ"פ.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>8. תנאי למתן להיתר בניה ראשון יהיה אישור מה"ע למסמך ביצוע הכולל התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>א. סדר הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים, ביצוע תשתיות.</p> <p>ב. שילוב מבני הציבור בקומות הקרקע של המגורים ושלביות בינוי למגורים ביחס לגמר שטחי הציבור. הריסת מבנה ציבור תתאפשר במידה וניתן פתרון חליפי למשתמשי המבנה.</p> <p>ג. התחברות לתשתיות עירוניות</p> <p>ד. הסדרי תנועה וחניה זמניים וקבועים בהתאם לסדר הריסה בניה המוצע</p> <p>ה. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר. היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק מעבודות ההריסה והבניה על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>9. במקרה ובתחום התוכנית יעשה שימוש בגז טבעי - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>10. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.</p> <p>11. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.</p> <p>12. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזו</p> <p>13. מטרדי רעש</p> <p>א. בשימושים מעורבים ובמגדלים - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות בשימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים</p>	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.</p> <p>12. תחזוקה</p> <p>תנאי להיתר בנייה - שילוב הנחיות תחזוקה תכנוניות אשר יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: הנחיות לתכנון מפורט לביצוע תומך תפעול של הבניין והשטחים המשותפים, שילוב אלמנטים של בנייה ירוקה, ניצול הגגות ליצירת אנרגיה, הנחיות לבחירת מערכות וחומרי גמר, באישור מהנדס העיר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.</p> <p>14. תנאי להיתר יהיה פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה 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 ואמצעי הפרדה למחזור. במקרה ויוחלט על פתרון פניאומטי:</p> <p>(1) תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>(2) מיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו.</p> <p>(3) תכנון הקומות לטובת התקנת פירים ומערכות בקרה לסילוק פניאומטי של פסולת.</p> <p>16. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים במתחם יהיה הכנת מתווכה פרוגרמטי, בתיאום מהנדס העיר, אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בנייה למגורים.</p>	

	הוראות בינוי	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 61</p>	<p>1. הצמודות לקו בניין הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. קומות המסד ייבנו בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>2. מפלס הכניסה לא יעלה מעל 60 ס"מ מעל מפלס הפיתוח הסמוך</p> <p>3. יותרו דירות גן. אך לא יופנו דירות גן לחזית הרחוב</p> <p>4. הממשק בין חצרות וחזיתות הבניין במפלס קומות המסד הפונות לשטחים הציבוריים יטופלו באופן היוצר מרחב ציבורי בטוח ונעים להולכי רגל.</p> <p>5. דירות:</p> <p>א. בדירות גדולות ששטחן עולה על 130 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר דירות - כהגדרתה בסעיף 1.9.</p> <p>ב. הדירות תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של יחידת הדיור.</p> <p>6. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס ובתנאי ש- 15% משטח המתחם יישאר לא מבונה לחלחול מי נגר ולגינן.</p> <p>7. השטח הפתוח במגרשי המגורים הגובל בשצ"פ יהיה המשכי ורציף לפיתוח השצ"פ.</p> <p>8. לא תותר הקמת גדרות בגבולות או בתחום המגרש או הצבת אמצעים אחרים אשר יגבילו או ימנעו את המעבר והשימוש של הציבור הרחב בשטח המיועד לשימוש ולכניסה לשטחי ציבור</p>	



6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>מבונים, ולמעבר בזיקות הנאה. 9. נטיעות במגרשי המגורים :</p> <p>במגרשי מגורים, בחזית הפונה לרחוב, באזורים בהם לא מסומנת חזית מסחרית ולא מוצעת בניה בקו בניין 0, חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב לפי ההנחיות הבאות :</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ ובעומק שלא פחות מ- 1.2 מ'.</p> <p>10. כל מתקני התשתית ישולבו בחזיתות המבנים ו/או בגדרות וכדומה באופן המסתיר אותם ככל הניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>11. עבור ייעודי הקרקע המעורבים - פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>א. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון. ב. רעש מיקום אזורים קולטי קהל ג. מפגעי תאורה ד. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים ה. מיקום וקירוי חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטריד למגורים ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים 12. תוקם חברת ניהול. 13. תתאפשר הקמת משרד מכירות כשימוש זמני בכל יעודי הקרקע בתוכנית. 14. במבני המגורים לא יתאפשרו יותר מ- 5 יח"ד בקומה</p>	
6.4 הוראות פיתוח	6.4
<p>1. קירות בנייים, גדרות וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים. 2. קירות פיתוח הפונים לרחוב צה"ל והעצמאות לא יעלו מעל גובה 60 ס"מ. 3. גובה קירות תמך כלפי שטח ציבורי לא יעלה על 1 מ'. באישור מה"ע בלבד - עבור דירות גן ויותר גדרות עד גובה 1.40, מעל גובה זו תותר גדר חיה. 4. רוחב מדרכות לא יפחת מ- 3 מטר ברוטו. 5. חזית לשצ"פ של חניה עלילית בתחום המגרש תלווה ברצועת גינון שרוחבה לא יפחת מ-1 מ'. עומק מצע הגידול לא יפחת מ- 1.20 מ'. 6. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק ובעומק של 1.5 מ' ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 7. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים :</p> <p>א. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי נטו של 80 ס"מ לגינון ו- 150 ס"מ לשתילת עצים ב. לא תותר נטיעת עצים במכלים מוגבהים. במידה ויהיה קושי הנדסי למימוש תותר נטיעת עצים בוגרים באדניות שגובהן לא עולה על 50 ס"מ ממפלס הפיתוח</p>	

6.4	הוראות פיתוח
	ג. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח אוורור שורשים, אמצעים להשקיה, ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

6.5	מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית
	<p>א. הוראות לבניית חזית מסחרית :</p> <p>1. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית, 80% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט. בכל מקום בו מסומנת חזית מסחרית הפונה לכיכר או לשצ"פ חובה להקים ב-50% תכנון זמין מונה הדפסה 61 מאורכה חזית מסחרית.</p> <p>2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>3. גובה קומת המסחר לא יפחת מ- 4 מ'. לא תותר כניסה נפרדת מכל סוג לקומת הגלריה</p> <p>4. 80% מכל חזית מסחרית תהיה שקופה (לא אטומה).</p> <p>5. כניסות המגורים יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>7. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, חלה חובת הקמת קולונדה. הקולונדה תוקם בהתאם לחתכים בנספח הבינוי ולפי ההנחיות הבאות :</p> <p>א. גובה הקולונדה בבלוק עירוני יהיה אחיד ולא יפחת מ-5 מטר נטו מפני המדרכה הסמוכה.</p> <p>ב. הקולונדה תיבנה בקו בניין 0. הקומה המסחרית תיבנה בנסיגה של 4 מ' מקו המגרש.</p> <p>ג. רוחב המעבר המינימלי נטו תחת הקולונדה יהיה 4.0 מטר ומידתו תימדד מקו המגרש.</p> <p>ד. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ללא הפרדות ביניהן ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (זיקת הנאה). ראו הערות סעיף 6.10.</p> <p>ה. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר. (ראו הוראות נוספות בסעיף 6.10).</p>

6.6	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. חניה עילית - ככל הניתן יש להימנע מחניה עילית. תותר חניה עילית רק לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה כי הדבר הכרחי. במקרה כאמור, תותר חניה עילית בהיקף שלא יעלה על 10% מהיקף החניות הנדרש בכל מבן.</p> <p>3. תותר כניסה ויציאה אחת לחניונים עבור כל מבן.</p> <p>4. לעת הוצאת היתר, תתאפשר חדירה של חניונים תת קרקעיים במתחם הקוממיות בלבד. חדירת החניונים תתאפשר בתנאים המצטברים הבאים :</p> <p>(א) הדבר יעשה באישור מהנדס העיר, לאחר שהוכח הצורך בכך, ולאחר ששקל והשתכנע כי הדבר יעשה תוך שמירה על האפשרות ליצור שצ"פים איכותיים המאפשרים נטיעת עצי צל וניהול מי נגר בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>(ב) החדירה תתאפשר מתחת לדרכים, וכן תתאפשר מתחת לשצ"פ בהיקף שלא יעלה על 20% משטחו.</p> <p>5. חניה עילית תהיה "חניית מטע": עץ לכל 3 חניות, לכל הפחות. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ ובעומק שלא פחות מ 1 מ'.</p> <p>6. חניה לפריקה וטעינה עבור ייעודים משולבים יעשו תהיה בתחום המגרשים. עבור החזיתות</p>

<p>6.6</p>	<p>חניה</p>
<p>המסחריות ברחוב העצמאות תתאפשר פריקה וטעינה מהרחובות החוצים את רחוב העצמאות בלבד.</p> <p>7. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, זאת בתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (6.16) ונטיעות (6.3) להלן.</p> <p>8. בחניה תת"ק יש לבצע הכנות לטעינת רכב חשמלי בהיקף של עד 100%.</p> <p>9. בכל קומת חניון תת קרקעי תותקן מערכת גלאים לניטור פחמן חד-חמצני (CO) אשר יתריעו על חריגה מהריכוז המותר כפי שיקבע הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>10. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>11. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים ובלבד שלא יופנו לעבר מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>12. במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" חניית אופניים תתוכנן בתחומי המגרש.</p>	
<p>6.7</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
<p>1. חריגה מכמות יח"ד המותרת בתוכנית תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. חריגה מגובה הבינוי המותר במסגרת "בניין מרקמי" כהגדרתו בסעיף 1.9 תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. סגירת מרפסות או המרת השטח המיועד למרפסות לשימוש אחר תהינה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטיה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>6.9</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>1. ביעודים "מגורים ד'", "מגורים", תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" מתאפשרים שימושים ציבוריים לגבי שטחים אלה תירשם בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו, לצרכי ציבור, שאינם בתחום האיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>	
<p>6.10</p>	<p>זיקת הנאה</p>
<p>1. מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצעי" הם עקרוניים בלבד (פרט ל-4 מ' קולונדה לאורך החזיתות המסחריות לאורך רחוב צה"ל והעצמאות). מיקום זיקות ההנאה</p>	



<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.10</p>
<p>הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. רוחב זיקת ההנאה למעבר בין מגרשים לא תקטן מ 8 מ'. במידה ומקורה -קירווי בהמשך לקולונדה ובגובה שלא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית בקומת הקרקע תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית. שטח זה יתוכנן כהמשכה של המדרכה ללא מחסומים וגדרות.</p> <p>4. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברמפות הכניסה לחניות המשותפות למס' תאי שטח ובשטחי המיסעות בתת הקרקע.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. התצ"ר יערך בהתאם למתחמי איחוד וחלוקה ותוקפה של החלוקה החדשה יהיה עם בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.12</p>
<p>תחנות השנאה:</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים ד', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במשולב במבנה ובתת הקרקע ככל הניתן</p> <p>2. בשטחים ציבוריים פתוחים, בתת הקרקע ככל הניתן.</p>	
<p>הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה</p>	<p>6.13</p>
<p>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 ובהתאם לסעיף 6.1.6</p> <p>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 מהנדס העיר.</p> <p>3. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיים.</p> <p>3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.</p>	

4. מים וביוב :

א. תשתיות מים וביוב המשרתות מגרש אחד לא יעברו דרך מגרש אחר (שכן), אלא באישור מהנדס העיר והתאגיד.

ב. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מעיינות הדרום. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.

5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ; תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות".

6. פינוי אשפה :

א. יותר שימוש במערכת פניאומטית.

ב. חדר אצירת אשפה מתוכנן בתא שטח 201 אך ניתן לנייד זכויותיו במידת הצורך כמפורט בטבלה 5.

ב. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.

ג. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים, שב"צים וכד') והן במגרשי הבניה.

ד. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.

ה. חדר אצירת אשפה מרכזי

1. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יוקם בתא שטח הראשון שייבנה, בהתאם לזכויות בטבלה 5 ולנספח הבינוי. ניתן להקימו במגרש בינוי חלופי בהתאם להוראות טבלה 5. יתאפשר חדר אצירת אשפה אחד בתוכנית.

2. תתאפשר חריגה מקו הבניין עד קו בניין 0 לצורך הקמתו.

3. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61

6.15	הוראות בזמן בניה
	<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום 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. הצבת מגרסה לחומרי הריסה ובניה תחייב אישור היחידה הסביבתית ורישיון עסק כדן.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, באישור מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p> <p>4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>6. שלב פיתוח והקמה:</p> <p>תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת:</p> <p>א. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p> <p>ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.</p> <p>ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.</p> <p>ד. נספח הביצוע כאמור, יכלול הוראות מפורטות לעניין טיפול והסדרת של עודפי העפר בכפר למסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" ויופיעו בו לכל הפחות ההנחיות שלהלן:</p> <p>1- עירום עודפי עפר יבוצע ככל הניתן בתוך אזור הפיתוח. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>2- עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפנו לאתר מורשה כדן.</p> <p>3- תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ואו היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>4- אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערימה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>5- שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ה. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.</p> <p>ו. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).</p> <p>ז. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p> <p>ח. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים</p>
6.16	ניהול מי נגר
	<p>1. ניהול נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי.</p>





	ניהול מי נגר	6.16
<p>2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להעשרה של מי תהום. התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום.</p> <p>3. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים</p> <p>4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול</p> <p>ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם</p> <p>ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>5. ספיקה יוצאת מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביטוח.</p> <p>7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>8. ביצוע מרחבים לאיגום בשב"צ פים והחיבור למערכת הניקוז ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.</p>		
	סביבה ונוף	6.17
<p>זיהום אור</p> <p>א. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p>		
	מגבלות בניה לגובה	6.18
<p>1. גובה הבינוי המירבי בתאי שטח 105, 106, 107, 108 וכן חלקו של תא שטח 101 (בהתאם לקו מגבלות הגובה המסומן בתשריט) מוגבל לגובה 213 מטר מעפ"י. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנים. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר ביטחון בותמ"ל.</p> <p>2. ביתר תאי השטח גובה מנופים/עגורנים מוגבל ל 300 + מ' מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי לאישור תחילת עבודות להקמת מנופים ועגורנים לגובה העולה על 100 + מטר מעפ"י בתחום התכנית - תיאום מול נציג רשות התעופה האזרחית ונציג משרד הביטחון בותמ"ל. לעניין גובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 513.</p> <p>4. מבנים מעל 90 מטר מעפ"י יסומנו בסימון לילה בהתאם לת"י 5139.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה בגובה 30 קומות ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>		

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61



תכנון זמין
מונה הדפסה 61