

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 406-0845198

התחדשות עירונית במתחם חרמון-גלבוע, לוד



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

04/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין הרחובות חטיבת יפתח, בן חקון ואיינשטיין בקרבה לתחנת הרכבת בעיר. התכנית הינה חלק מתהליך התחדשות עירונית של העיר לוד.

מטרת התוכנית היא לפתח את המתחם המתוכנן כרקמה עירונית פעילה בעזרת עירוב שימושים ואינטגרציה בין מגוון פעילויות שונות במתחם.

התוכנית מעודדת פעילות ציבורית ע"י שילוב של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, וכן הקצאת אזורי שצ"פ נרחבים המקשרים בין הרחובות הסמוכים המקיפים את המתחם.

התחדשות המתחם כוללת פינוי המבנים הקיימים ובהם 60 יח"ד, ובניית מתחם מגורים בן 467 יח"ד המשלב מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ באמצעות הליך פינוי בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

התחדשות עירונית במתחם חרמון-גלבוע, לוד

406-0845198

מספר התכנית

15.382 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189059
קואורדינאטה Y	650663

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בשכונת רסקו בסמוך לתחנת הרכבת לוד, המתחם כולל את הרחובות גלבע וחרמון ותחום בין הרחובות חטיבת יפתח, אינשטיין ובן חקון.

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

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	אינשטיין	לוד
	14	אינשטיין	לוד
	5	אינשטיין	לוד
	12	אינשטיין	לוד
	3	אינשטיין	לוד
	4	אינשטיין	לוד
	20	אינשטיין	לוד
	2	אינשטיין	לוד
	18	אינשטיין	לוד
	1	גלבע	לוד

שכונה רסקו

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4541	מוסדר	חלק	17-18, 20-22	
5382	מוסדר	חלק	1-4, 20-24	

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 1, הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/2,4, הוראות תכנית תמא/2,4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 /4
14/06/1979		2544	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/1000 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 1000
31/03/1987		3439	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות לד/651 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 651
13/07/1988		3571	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות לד/669 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 669
09/04/1981		2702	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות לד/610 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 610
20/05/1982		2814	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות לד/632 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 632
23/08/1984		3088	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות לד/1/632 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 1 /632
29/03/1990	2365	3755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות לד/685 ממשיכות לחול	החלפה	לד/ 685

**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				ניר חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניר חן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/12/2020	ניר חן	12: 10 28/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/02/2021	אלבר אנדריא	16: 25 17/03/2021		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/12/2020	אודי בנימיני	17: 25 17/03/2021		לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 250	1	02/09/2020	ניר חן	13: 46 02/09/2020		לא
איכות הסביבה	מנחה		106	03/01/2021	חן בר-לב	13: 51 24/01/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	09/12/2018	שבתאי גונן	15: 02 24/11/2020	נספח עצים - שני גיליונותך ו- 10 עמודים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		37	07/03/2021	אנדרי כץ-אהרונוב	13: 14 07/03/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	19/08/2020	אהרון גרינבלט	13: 09 03/09/2020		לא
ניקוז	מנחה		21	19/08/2020	אהרון גרינבלט	13: 11 03/09/2020		לא
תשתיות	מנחה		11	19/08/2020	אהרון גרינבלט	14: 41 24/11/2020	קווי מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/08/2020	ניר חן	14: 36 19/08/2020		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279046		mayor1@lo d.muni.il
	פרטי			רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555445		office@rots htein.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רוטשטיין נדל"ן בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	073-2555445		office@rotshtein.co. il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

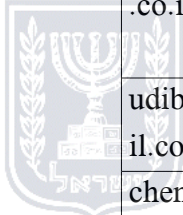
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניר חן		אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088		oded@ncarch .com
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	524		חמד	(1)		03-9607316		moded@izbo utsky.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה	נצרת	הגליל	34	04-6987946		alber@andria .co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אודי בנימיני	40211		בני ציון	(2)		09-7444476		udibltd@gma il.com
	יועץ סביבתי	חן בר-לב		wawa אדריכלות ירוקה	גבעתיים	גנסין	16	03-7325126		chen@ggbwa wa.com
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן-עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799		gonene@tree s.co.il
	יועץ תשתיות	אהרון גרינבלט	929989	בוקין מהנדסים	גבעת זאב	קרית יערים	ד 24	02-5734419		aron.grinblat @gmail.com
	שמאי	אנדרי כץ-אהרונוב	1816	בלייר כץ- אהרונוב שמאות מקרקעין	בני ברק	מצדה	7	03-5458080		andrey@sha maot.co.il

(1) כתובת: נחל תבור מספר 393.

(2) כתובת: 60910.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 הכוללת הריסת מבנים והקמת מתחם מגורים חדש בן 467 יח"ד, מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ב', מגורים ג', שבי"צ, שצ"פ ודרך מאושרת לייעוד מגורים ומסחר, מגורים ג', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית לשימושים השונים.
4. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
7. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
מגורים ד'	303 - 300
שטח ציבורי פתוח	201, 200
דרך מאושרת	501
דרך מוצעת	500
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	303 - 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	302 - 300
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201, 200
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	302 - 300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	500
מבנה להריסה	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	303 - 300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	303 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן ציבורי שצ"פ	1,628	10.58
דרך מאושרת	1,946	12.65
מגורים ב	4,963	32.27
מגורים ג	4,394	28.57
מגרש לבניין ציבורי	1,185	7.70
מגרש למוסד ציבורי	1,187	7.72
נקודה מסחרית	79	0.51
<b>סה"כ</b>	<b>15,382</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	143.6	0.93
דרך מוצעת	258.32	1.67
מגורים ג'	1,669.27	10.80
מגורים ד'	7,130.69	46.13
שטח ציבורי פתוח	4,353.1	28.16
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,904.46	12.32
<b>סה"כ</b>	<b>15,459.44</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטח עיקרי משותף לשימוש הדיירים, דירות גן ושטחי תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> <p>חצרות המוצמדים אליהן.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושים נדרשים למגורים כגון חדרי עגלות, חדרי אשפה, מתקני מחזור אשפה, אספקת גז וחדרים טכניים אחרים, בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. במפלס הגג עליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p> <p>ד. דירות הגן ושטחי החצרות המוצמדות אליהן לא יופנו לכיוון הרחוב אלא לכיוון החזית האחורית של המבנה, תותר הפניית דירות וחצרות לכיוון שצ"פ ולמגרש פרטי הצמוד למגרש המגורים (תא שטח 303).</p>	
<b>מרתפים</b>	<b>ב</b>
<p>א. חדרי השנאה ימוקמו בתת הקרקע בלבד. באישור מהנדס העיר ובנסיבות המחייבות זאת יותר חדר השנאה במפלס הקרקע.</p> <p>ב. שטחים משותפים נוספים הנדרשים לתפעול כגון מאגרי מים, חדרי משאבות, חניות מכל סוג, חדרים וחללים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ג. מחסנים דירתיים ושטחי שרות לשימוש הדיירים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p>	
<b>מגורים ד'</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. מגורים:</p> <p>א. בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטח עיקרי משותף לשימוש הדיירים. בתא שטח 303 יותרו דירות גן. דירות הגן ושטחי החצרות המוצמדות אליהן לא יופנו לכיוון הרחוב אלא לכיוון החזית האחורית של המבנה, תותר הפניית דירות וחצרות לכיוון שצ"פ ולמגרש פרטי הצמוד למגרש המגורים (תא שטח 101).</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושים נדרשים למגורים כגון חדרי עגלות, חדרי אשפה, מתקני מחזור אשפה, אספקת גז וחדרים טכניים אחרים, בכפוף לאישור תכנית עיצוב ופיתוח באישור מהנדס הועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. בתא שטח 303 תתבצע נסיגה של 2 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי מעל קומה 10 (לכיוון רחוב אינשטיין ובן חקון) וזאת על מנת ליצור רצף נפחי בניה אחיד לתא שטח 101 ו-303. קו הנסיגה כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. במפלס הגג עליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p>	

4.2	מגורים ד'
	<p>2. מסחר :</p> <p>א. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, ניתן להמיר עד כמחצית מהשטח לשימוש משרדים.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים המהווים מטרד לדירות המגורים.</p> <p>ג. הגישה לשימושי המסחר ו/או המשרדים יהיו נפרדים מהכניסות למבנה המגורים.</p> <p>ד. שימושי המסחר יתואמו ויאושרו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>ה. שטחי המסחר ו/או המשרדים יוקמו כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ושולבו בקומת הקרקע של המבנה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. חדרי השנאה ימוקמו בתת הקרקע בלבד. באישור מהנדס העיר ובנסיבות המחייבות זאת יותר חדר השנאה במפלס הקרקע.</p> <p>ב. שטחים משותפים נוספים הנדרשים לתפעול כגון מאגרי מים, חדרי משאבות, חניות מכל סוג, חדרים וחללים טכניים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ג. מחסנים דירתיים ושטחי שרות לשימוש הדיירים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. בתת הקרקע תסומן זיקת הנאה לטובת משתמשי המסחר והשימושים הציבוריים.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. השימושים המותרים הם : נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחקים, בריכות נוי, פיתוח שטח, קירות תמד, שבילים, שבילי אופניים, פרגולות, מתקני הצללה, אלמנטים ארכיטקטוניים, מתקני תשתית הנדרשים לשם תפעול השצ"פ וקווי תשתית.</p> <p>ג. במפלס הקרקע יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. תתאפשר חניה לרכב נכה לצורך מתן נגישות גבוהה לשטחי הציבור השונים שבתחום התכנית ובקרבתה.</p> <p>ד. בתא שטח 201 יבוצע רישום חלקה תלת ממדי בהתאם לתיקון 33 לחוק המקרקעין. רישום החלקה יבוצע לאחר הגדרת גבולות הגובה המוחלטים והסופיים לפי חלוקת השימושים והזכויות המוגדרים בתכנית זו. מתחת לפני הקרקע תותר הקמת מרתפים עבור חניה פרטית ועבור השימושים השונים, מחסנים פרטיים ומשותפים, חניית אופניים, חדרים ומתקנים טכניים כולל תחנות השנאה, צוברי גז, מאגרי מים ומשאבות וכל שימוש טכני אחר הנדרש לתפעול שטחי השצ"פ ושימושי היעודים השונים שבתחום התכנית.</p> <p>ה. בתא שטח 200 מתחת לפני הקרקע תותר הקמת מרתפים כחלק ממרתף תא שטח 400 עבור חניה לשימוש מבני הציבור בלבד ועבור השימושים השונים של מבני הציבור כגון : מחסנים, חניית אופניים, חדרים ומתקנים טכניים, מאגרי מים ומשאבות וכל שימוש טכני אחר הנדרש לתפעול שטחי השצ"פ ושימושי היעודים הציבוריים השונים שבתחום התכנית. התכנית המותרת לבינוי בתת הקרקע לא תעלה על 30% משטח תא השטח. לא תותר חניה פרטית בתחום תא שטח זה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תכנון השצ"פ והקמתו יבוצעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>א. השימושים המותרים הם מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, משרדי העירייה, בריאות ורווחה ותרבות וספורט.</p> <p>ב. כמו כן יותרו במפלס הכניסה הקובעת שימושי שירות הנדרשים למבנים ומוסדות ציבור כגון חדרי אשפה ומתקני מחזור אשפה, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים, חדרי עגלות ואופניים.</p> <p>ג. בתת הקרקע תותר בנית מרתף לשימושי חניה, אחסנה ומערכות טכניות.</p> <p>ב. יותרו גם נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחקים, בריכות נוי, פיתוח שטח, קירות תמך, שבילים, מתקני הצללה, מתקני תשתית הנדרשים לשם תפעול וקווי תשתית.</p> <p>ד. חדר אצירת אשפה יתוכנן כחדר סגור בתוך קונטנר המבנה, דלת החדר לא תפנה לחזית הרחוב או השצ"פ.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי יתוכנן תוך ניצול מיטבי של המגרש תוך שמירה על האפשרות למספר שימושים להתקיים במקביל. במסגרת היתר בניה שלא יממש את מרבית הזכויות, יש להציג מתווה תכנוני שיאפשר את מימוש הזכויות הנותרות.</p> <p>ב. קו הבניין לכיוון הרחוב והשצ"פ (תא שטח 200) יהיה מחייב. הבנייה תצמד לקו זה לפחות שני שליש מאורך קו הבניין.</p> <p>ג. בחזית הפונה לרחוב ולשצ"פ ימוקמו פתחים וכניסות למבנה ועיצוב החזית יהיה כחזית קדמית ופעילה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך מוצעת</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. ריצוף ופיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים.</p> <p>ג. קווי ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. ריצוף ופיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מצללות, קירות תמך, תשתיות ניקוז, גדרות פיתוח והסדרת שיפועים.</p> <p>ג. קווי ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.6.2</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי					
2	5	3	4	3	(1) 10	39	54	12357	5013	2052	5292		1661	101	מגורים	ג'		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 24	88.5	112	20735	5139	5376	10220		1703	300	מגורים	ד'		
								480		80	400			300	מסחר	ד'		
								240		40	200			300	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 24	89.3	112	21455	5859	5376	10220		1944	301	מגורים	ד'		
								612		102	510			301	מסחר	ד'		
								288		48	240			301	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 24	89.4	112	21341	5745	5376	10220		1901	302	מגורים	ד'		
								720		120	600			302	מסחר	ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	(1) 18	69	77	15355	4665	3696	6994		1547	303	מגורים	ד'		
								540		90	450			303	מסחר	ד'		
								81766	21408	20304	40054			- 300 303	<סך הכל>	ד'		
				3				2500	2500				2583	200		שטח ציבורי פתוח		
				3				5289	5289				1748	201		שטח ציבורי פתוח		
0	6	0	3	3	5	25		9520	3790	1146	4584		1895	400	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים	101	648
מגורים ד'	מגורים	300	1344
מגורים ד'	מסחר	300	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	300	
מגורים ד'	מגורים	301	1344
מגורים ד'	מסחר	301	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	301	
מגורים ד'	מגורים	302	1344
מגורים ד'	מסחר	302	
מגורים ד'	מגורים	303	924
מגורים ד'	מסחר	303	
מגורים ד'	<סך הכל>	303 - 300	4956
שטח ציבורי פתוח		200	
שטח ציבורי פתוח		201	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	

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:

- ניוד זכויות בניה של עד 10% יתאפשר בין יעודים זהים בכל אחד מהמתחמים בנפרד ולא בין המתחמים.
- תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים קונסטרוקטיביים או עיצוביים מעבר לקו הבניין העילי עד לקו הבניין הכללי.
- תותר המרת עד 50% משטחי מסחר למשרדים.
- לפחות 20% מיחיד יהיו קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד)

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- חדרי יציאה לגג ומאגר מים לא יספרו במניין הקומות.
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

## 6.1

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית או לחלקים ממנה באישור הועדה המקומית. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים:

## 1.1 בינוי :

א. מפלס 0.00 לכל מגרש.

ב. תמהיל יח"ד.

ג. פירוט מצבי בינוי מיוחדים כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.

ד. עיצוב חזיתות המבנה לרבות מעקות וגדרות, שילוט ומסתורי כביסה.

ה. פירוט חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי חזיתות חיזוניות.

ו. פירי נידוף עבור שטחים מסחריים, פתרון הפרדת אשפה למבנים מעורבי שימושים.

ב. תכנית העיצוב תכלול את כל תאי השטח שבתחום התכנית לרבות כל השטחים הפרטיים הפתוחים למעבר ושימוש הציבור.

ד. תכנית העיצוב תקבע את מיקום שטחי הציבור הבנויים עפ"י צרכים ושיקולים עירוניים.

ה. תכנית העיצוב תקבע את מיקום ועיצוב שטחי המסחר.

ו. תכנית העיצוב תקבע את מיקום הכניסות למבנים, רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה, מעליות וגרעיני בניינים וכיוצ"ב.

ז. התכנית תקבע את עיצוב השטחים הפתוחים בבעלות פרטית והתאמתם לשטחים הציבוריים-

גובה הפיתוח, גידור, וכיו"ב.

ח. בתכנית העיצוב יקבעו מיקום לחניות, אופניים, אופנועים, חניות לנכים וכיוצ"ב.

ט. קביעת הוראות מחייבות והנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים.

## 1.2 פיתוח :

א. פריסת קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות ולשטחים ציבוריים.

ב. קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לגדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה.

ג. תכנית פיתוח מפורטת הכוללת מיקומי ריהוט, נטיעות, גינות אינטנסיבי ואקסטנסיבי, מיקומי תאורה ומתקני תשתיות בשטחי פיתוח אם רלוונטי, מיקומים עקרוניים להצללה עונתית.

ד. טיפול במי נגר ושטחי חלחול בהתאם לדרישות תמ"א 1.

ה. נספח עיצוב מילולי המנחה את עיצוב החזיתות המסחריות, ההצללות העונתיות ופרטי הצללה.

ו. פרטי פיתוח לרבות פרטי חיבור למצב קיים, פרטי בתי גידול, פרטי ריהוט רחוב ותאורה.

## 1.3 תשתיות :

א. תשתיות במרחב הציבורי כגון מים, חשמל, תקשורת, ביוב, ניקוז, תאורה, מערכת פינוי אשפה פניאומטית (במידה ותוקם) וכד'.

## 1.4 תיאום ביצוע ופיתוח :

א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p> <p>ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.</p> <p>ה. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</p> <p>ו. בתכנית העיצוב יקבעו הנחיות לפתרונות והסדרים זמניים שיבטיחו שימוש סביר של התושבים במרחב לנושאים כגון: תנועה, נגישות, איכות סביבה וכיוצ"ב, עד השלמת כל הבינוי בתחום התכנית.</p> <p>2. במבנים בהם יש עירוב שימושים יופרדו כניסות המגורים (להולכי הרגל) מכניסות השימושים האחרים.</p> <p>3. יותר מעבר בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית בתת הקרקע.</p> <p>4. לא יתאפשר שילוט על גבי הקומות העליונות של המבנים.</p> <p>5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>
6.2	תחזוקה
	<p>א. הטיפול ואצירת האשפה בתחום התכנית יתבצע בתוך המבנים בחדרי אשפה ייעודיים או בשיטה אחרת לפי דרישת הרשות המקומית.</p> <p>ב. למבני הציבור תינתן האפשרות להקים מבנה עזר נפרד לצורך טיפול ואצירת אשפה בתחום המגרש או בשטח ציבורי בהתאם להחלטת העירייה וכל פתרונות האשפה למבני ציבור (שאינם משולבים במבנה מגורים) יוחלטו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. תתבצע הפרדה בין טיפול באשפה ביתית (לשימושי המגורים) והשימושים האחרים.</p> <p>ד. במבנים בני 11 קומות ומעלה פינוי האשפה יתבצע באמצעות מצנח אשפה (שוט אשפה) ואצירת האשפה תהיה באמצעות דחסניות ייעודיות.</p> <p>ה. הפתרונות המלאים לנושא פינוי ואצירת אשפה ומחזור אשפה יוחלטו לעת מתן היתר בניה בהתאם להנחיות העירייה ולהנחיות המרחביות שבתוקף לעת מתן היתר בניה.</p>
6.3	מרתפים
	<p>א. מרתף החניה יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית יקבעו זיקות הנאה הדדיות בין בעלי הנכסים בתחום התכנית שיאפשרו מעבר משותף במרתף החניה למבנים הסמוכים שיוקמו וזאת לצורך צמצום הכניסות למרתף במתחם.</p> <p>ב. מעל למרתפים יש לאפשר בתי גידול עיליים לעצים באזורי שתילה מוגדרים בהתאם לתכנית הפיתוח. בית גידול לעץ יאפשר מצע גידול פנוי של 1.5 מ' לעומק ו 7 מ"ק לפחות ובית גידול למדשאות ושיחים יהיה בעומק של לפחות 0.5 מ'.</p>
6.4	חניה
	<p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. מרתף החניה יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית יקבעו זיקות הנאה הדדיות בין בעלי הנכסים בתחום התכנית שיאפשרו מעבר משותף במרתף החניה למבנים הסמוכים שיוקמו וזאת לצורך צמצום הכניסות למרתף במתחם.</p> <p>ג. לשטחים הציבוריים יצורפו חניות שמשפרן ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניות השימושים הציבוריים ימוקמו בחניון תת קרקעי בתחום השטחים הציבוריים (תאי שטח 200 ו-400) כמסומן בנספח התנועה לתכנית זו. לא תותר חניה פרטית מתחת לשצ"פ בתא שטח 200.</p>

6.4	חניה
	<p>ד. אופן השימוש, התפעול והתמחור של החניה הציבורית, לרבות חניית המסחר, תהיה בהתאם למדיניות העירייה. תותר הצמדת 30% לכל היותר מהחניות המיועדות למסחר / משרדים. במקרה של ניצול זכויות הבניה המסחריות עבור משרדים (ולא מסחר), תותר הצמדת 50% לכל היותר מהחניות עבור שימוש זה.</p> <p>ה. תותר גישה על פני הקרקע לרכב תפעולי לשימושים השונים. תותר הסדרת חנית נכים בשטח הציבורי מעל לפני הקרקע לצורך נגישות גבוה לשטחים הציבוריים.</p> <p>ו. ממדי לפחות מעלית אחת בכל בניין המובילה לחניון האופניים יאפשרו הסעת אופניים כך ששני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>





6.5	בניה ירוקה
	<p>1. כל הבנייה בתחום התכנית תהיה ע"פ תקן בנייה ירוקה והנחיות מה"ע לעניין זה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה לאישור הועדה המקומית שיכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. ייעול אנרגטי.</p> <p>ב. תכנית צל למרחב הציבורי.</p> <p>ג. טיפול במי נגר.</p> <p>ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>ה. אוורור חניונים.</p> <p>ו. אוורור מסעדות ומנדפים.</p> <p>ז. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.</p> <p>ח. אמצעים ומיגון להפחתת רעש באתר בניה.</p> <p>ט. טיפול באסבסט ככל ונמצא בשטח לגביו מבוקש היתר.</p> <p>י. המלצות פיזיות ו/או מנהליות אקוסטיות להפחתת רעש ולהפחתת רעידות בעת העבודות.</p> <p>יא. עמידה בתי"י 5281 כוכב אחד.</p>




6.6	איכות הסביבה
	<p>1. איכות אוויר</p> <p>א. כחלק מהיתר הבניה, יש להגיש תכניות שיכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, מהגנרטורים ומבתי עסק למסחר (ריחות) יהיה מעל גג העליון של המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>1.2 פסולת</p> <p>א. יתוכננו מתקני פסולת ומיחזור בהתאם להנחיות האגף הרלוונטי בעירייה בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. כל פסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>1.3 אקוסטיקה</p> <p>א. תנאי להיתר הבניה יהיה חוות דעת אקוסטית מעודכנת אשר תקבע מיגון אקוסטי נדרש. על הנספח לכלול התייחסו למערכות רועשות: מפוחים, מערכת מיזוג ומערכות מידוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>



	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>ב. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וגני הילדים לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה. מיגון אקוסטי הדירתי יתוכנן כך שיהיה יעיל גם לרעש המצטבר מכבישים ומרכבות ביחד.</p> <p>ג. רעש מקומת המסחר יוגבל להשמעת מוזיקה בתחומי בית העסק בלבד. לא תתאפשר מוזיקה מחוץ לכותלי בית העסק.</p> <p>ד. הנספח האקוסטי יכלול התייחסות להשפעות אקוסטיות הצפויות בזמן הבניה וצעדים למניעתם.</p> <p>ה. גנרטורים- בשלב ההקמה נדרש למקם את הגנרטור רחוק ככל הניתן מהמגורים הסמוכים לפרויקט בכדי למנוע מטרדי זיהום אוויר ורעש.</p> <p>1.4 קרינה</p> <p>א. יש למקם את חדרי הטרפו בתת הקרקע, רשת החשמל בחזית הבניינים ברחוב אינשטיין תוטמן תחת הקרקע בכדי למנוע חשיפה לקרינה.</p> <p>1.5 ביוב</p> <p>א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>ב. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.</p> <p>ג. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.</p> <p>1.6 אתר התארגנות</p> <p>א. תוגש תכנית התארגנות אתר - לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>1.7 יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. הנחיות למיקום העצים יקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח.</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>א. חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>ב. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו"ב. לפחות 75% מהנגר העילי יקבל מענה בתחום התכנית.</p> <p>ג. שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.</p> <p>ד. הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>	

	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>1. א - עצים שסומנו בנספח שמירה על עצים בוגרים במספרים 4,14,28-31,34-39,47,49 יבחנו</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>לשימור/העתקה לעת מתן היתר בניה. עצים שסומנו להעתקה יבחנו לשימור לעת מתן היתר בניה בהתאם.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת תחת פיקוד מפקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' ו-7 מ"ק לפחות בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. בית גידול למדשאות ושיחים יהיה בעומק של לפחות 0.5 מ'.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.9
<p>אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנה ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ייתן היתר בניה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50+ מטר מעל לפני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	





תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית או לחלקים ממנה באישור הועדה המקומית. התכנית תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול התייחסות לנושאים כמצוין בסעיף 6.1 לתכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חישוב של כמות פסולת הבניה שתיווצר כתוצאה מהבניה המבוקשת ועמידה בדרישות המחלקה הסביבתית בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה כמוגדר בחוק, לרבות פסולת בניה.</p> <p>3. הגשת כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית ע"י יזם התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הבניה הינו הגשת תצ"ר ע"י היזם ואישורו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>5. טבלאות האיזון יכנסו לתוקף עם הגשת היתר בניה מכוח תכנית זו.</p> <p>6. עריכת מפה לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>7. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>8. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור בשטחים שסומנו בתשריט.</p> <p>9. הבטחת ביצוע הפינויים מהשטחים הציבוריים.</p> <p>10. קביעת זיקת הנאה למעבר במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית באופן שיאפשר מעבר במרתף החניה לכל תאי השטח ולמבנים שיבנו בשלב מאוחר יותר מאחר ולכל תאי השטח והמבנים בשטח התכנית הוגדרו כניסות משותפות לחניון התת קרקעי.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>12. עמידה בתי"י 5281 לבניה ירוקה עבור כל ייעוד ושימוש בתחום התכנית.</p> <p>13. תנאי למתן היתר הריסה יהיה עריכת סקר אסבסט בכל מבנה עבורו מבוקש היתר הריסה. במידה ויאותר אסבסט יש לפנותו טרם ההריסה. כל זאת בהתאם לתקנים ולהנחיות הסביבתיות וההוראות של המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי אסבסט.</p> <p>14. בסמכות מהנדס העיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מגופים ותוואי צנרת יועבר לאישור מהנדס העיר או מישהו שהוסמך על ידו. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף גם חדר לאסון פסולת ברת מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון ביוב להיקף יח"ד הכלול בהיתר.</p> <p>16. תנאי להיתר להריסת מבני הציבור בתאי שטח 101 ו-303 יהיה מתן פתרון זמני לשימושים הציבוריים לשביעות רצון העירייה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה ליותר מ-200 יח"ד יהיה פינוי השטח המיועד לשצ"פ והעברתו ע"ש העירייה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר לבניה מעל 15 קומות בתאי שטח 301 או 302 יהיה פינוי השטח הציבורי בתא שטח 400 והעברתו ע"ש העירייה.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.11
<p>1. השטחים הציבוריים בתחום האיחוד והחלוקה ירשמו ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה מחדש כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.</p> <p>2. שטחי השצ"פ ירשמו על פי הוראות לרישום תלת מימדי כאשר מפלס הקרקע יירשם ע"ש העירייה ומפלס תת הקרקע יהיה פרטי.</p>	
איחוד וחלוקה	6.12
<p>1. רישום הרפרצלציה בלשכת רישום המקרקעין יבוצע אך ורק לאחר פינוי השטחים הציבוריים.</p>	

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25