

## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2021

פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

אשדוד

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

רובע ח' באשדוד הינו רובע בנוי במרכז העיר, הרובע מעורב ומתגוררת בו אוכלוסיה מגוונת הכוללת עולים וותיקים, דתיים, חרדיים וחילוניים. האוכלוסייה איננה מאופיינת ברובה כאוכלוסיה חזקה ברמה הסוציו-אקונומית.

רחוב הרותם מהווה אחד מהעורקים הראשיים של הרובע, ומאופיין בבניה רוויה במבנים טוריים או על עמודים של 4 קומות ומבני ציבור.

התכנית מציעה התחדשות עירונית לאורך צידו הדרומי של רחוב הרותם, כולל חזית לשד' הפרחים, ולרחובות הנורית ומבוא השרביטן. בתחום המתחם המוצע להתחדשות נכלל מתחם "פלדות" שכולל דיור ציבורי ומצבו הפיזי רעוע וממוקם בצומת רחוב הרותם עם שד' הפרחים.

בתכנית מוצע בינוי מגוון הכולל בינוי מרקמי עם חזית מסחרית מלווה רחוב וכן בניינים בגובה בין 10 ל- 30 קומות. עוד מציעה התכנית רה-תכנון והתחדשות של מבני ציבור ושצ"פים, המהווים את החלק הארי של שטחי הציבור הרובעיים הארכה ופתיחת דרכים. התכנון המחודש של שטחי הציבור הרובעיים תאפשר לתת מענה לאוכלוסיית הרובע העתידי.

המתחם היום כולל מספר מגרשים כדלקמן:

- מתחם מגורים בשטח של כ-22 דונם ו-224 יח"ד הכולל בניינים בני 4 קומות על עמודים, שהם 4 צמדים ו-3 שלישיות בניינים מסוג זה.

- מתחם מגורים המוכר כמתחם "פלדות" בשטח של כ- 8 דונם ו-84 יח"ד בשלישיית בניינים בני 7 קומות על עמודים.

- מגרשים למבני ציבור הכוללים בתי-ספר יסודי ועל-יסודי, גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"ס, בריכה ציבורית וכו'.

-שצ"פים ודרכים.

סה"כ במתחם המיועד לפינוי בינוי 308 יח"ד קיימות

התכנית מציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי לבניית 1,436 יח"ד כן מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה בשילוב עם המגורים.

על פי מדיניות עיריית אשדוד 30% מהיחידות בתכנית יהיו דירות קטנות, 40% דירות בגודל בינוני ו-30% דירות גדולות.

פתרונות החניה יהיו בשטח המתחם בקומות תת-קרקעיות. קיים תכנון ל-BRT העובר בשד' הפרחים, שיהווה העורק המרכזי של הרובע. תקן החניה הופחת במטרה לעודד שימוש בתחבורה ציבורית.

התכנית המוצעת תמנף את הסביבה הקרובה ואת הרובע כולו ע"י שילוב בניינים חדישים, שיפור במבנים ומוסדות ציבור, ובשצ"פים שיביאו לסביבה אוכלוסיה חזקה יותר ואפשרות שיפור הדיור לאוכלוסיה הוותיקה ברובע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'

מספר התכנית תמל/ 2021

1.2 שטח התכנית **155.408 דונם**

1.4 סיווג 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 לענין תכנון תלת מימדי **לא**



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשדוד
קואורדינאטה X	167398
קואורדינאטה Y	632934

### 1.5.2 תיאור מקום

המתחם המשתרע לאורך רחוב הרותם בדרום (חזית דרומית) לבין רחוב הנורית במזרח, דרך שדי הפרחים מערבה עד לשדי בני ברית.

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

אשדוד - חלק מתחום הרשות : אשדוד

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	הנורית	אשדוד
	4	הנורית	אשדוד
	9	הרותם	אשדוד
	17	הרותם	אשדוד
	15	הרותם	אשדוד
	1	הרותם	אשדוד
	5	הרותם	אשדוד
	3	הרותם	אשדוד
	19	הרותם	אשדוד
	7	הרותם	אשדוד
	13	הרותם	אשדוד
	11	הרותם	אשדוד
	8	מבוא השרביטן	אשדוד
	5	מבוא השרביטן	אשדוד
	3	מבוא השרביטן	אשדוד
	7	שד הפרחים	אשדוד
	5	שד הפרחים	אשדוד
	9	שד הפרחים	אשדוד

שכונה רובע ח'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2073	מוסדר	חלק		43
2074	מוסדר	חלק	104, 110, 113, 115, 140, 145	111-112, 138-139, 146, 150
2188	מוסדר	חלק	18-24, 40-43, 69-70	39, 45, 71, 73
2465	מוסדר	חלק	2, 37-40, 43, 49-52	46, 48

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 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל מינסטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		גיל מינסטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גיל מינסטר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מיס וביוב	18: 16 11/04/2022	פיסקון אלאנורה	27/12/2021	1		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	12: 38 29/03/2022	פיסקון אלאנורה	29/03/2022	10		מנחה	ניקוז
לא	בינוי	11: 04 06/04/2022	גיל מינסטר	06/04/2022		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
כן	נספח ניקוז	13: 13 08/03/2022	פיסקון אלאנורה	08/03/2022	1		מנחה	ביוב וניקוז
לא	דוח הדרולוגי	13: 01 08/03/2022	פיסקון אלאנורה	08/03/2022			מנחה	ביוב וניקוז
לא	מסמך סביבתי	10: 44 14/03/2022	רונית טורק	08/03/2022			מנחה	דו"ח סביבה
לא	תסקיר חברתי	13: 19 27/02/2022	רן קליק	31/01/2022			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	16: 12 06/04/2022	נעמן כספי	06/04/2022	70		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	16: 02 10/04/2022	נעמן כספי	06/04/2022		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שלביות	10: 46 27/01/2022	גיל מינסטר	25/01/2022	1	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פיתוח	17: 05 02/12/2021	ריטה קופרט	29/11/2021		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		18: 07 20/03/2022	גיל מינסטר	16/11/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	דוח איזון והקצאה	10: 29 02/12/2021	אייל דנינו	29/11/2021	37		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח כלכלי מבוסס הנחה	10: 10 06/10/2021	אייל דנינו	06/10/2021	85		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	13: 28 20/01/2019	רן קליק	21/08/2018	25		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תנועה וחניה	17: 03 02/12/2021	אחמד מורשד	29/11/2021	1	1: 500	מנחה	חניה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**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 אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545318		lada@ashdo d.muni.il
מורשה חתימה	פרטי	צחי אבו		תרשיש התחדשות עירונית בע"מ	אשדוד	הגדוד העברי	1	08-8533032		office@abul td.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי אבו		תרשיש התחדשות עירונית בע"מ	אשדוד	הגדוד העברי	1	08-8533032		office@abul td.com

**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	02-5318721	02-5318878	shikma@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשדוד	אשדוד	הגדוד העברי	10	08-8545318	08-8677810	lada@ashdod.muni.i l

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים עפ"י רשימה מצורפת בהתאם לנסחי טאבו, מאושרות ע"י עו"ד/נוטריון

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיל מינסטר	116224	גיל מינסטר אדריכלים	אשדוד	אוניון (1)	1	08-9362618	08-9362619	gilarch@gmail.com
עורך משותף	אדריכל	וולטר שיינקמן	36832	וולטר שיינקמן אדריכלים בע"מ	אשדוד	שד ירושלים (2)	18	08-8650022	08-8650023	walter@walter.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד ברנוביץ'	1239	סמי מרקס מדידות בע"מ	אשדוד	אחלמה	32	08-8671777	08-8541366	samim2@012.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אחמד מורשד	22599245	ק.ר.תכנון תשתיות ופרויקטים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	k_r_eng@netvision.net.il
יועץ אשפה	יועץ	אלי אוליאל		אינסייט אי.יו. בע"מ	באר יעקב	החרמון	19 א			ulieleli@gmail.com
מהנדסת מים וביוב	יועץ	פיסקון אלאנורה	106742	אלאונורה מ.מ. מהנדסים יועצים	אשדוד	תש"ח	3	077-7041259		1003eleonora@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אייל דנינו	1661		אשדוד	המסחר	5	08-9560934	077-4560934	eyal@eyal-danino.co.il
גיאוגרפיה ואקלים	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק איכות הסביבה ותכנון סביבתי	.	(3)				yoramtu@gmail.com
אגרונום	אגרונום	נעמן כספי			הוד השרון	ששת הימים				caspien7@gmail.com
	יועץ	ניסים מור	75839		.	(4)				Nissim530001@walla.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ריטה קופרט	74877	ק.ר.תכנון תשתיות ופרוייקטים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	k_r_eng@net vision.net.il
יועץ חברתי	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	רביצקי	7	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com
יועץ פרוגרמה לצורכי ציבור	יועץ	רון קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	רביצקי	7	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: ת.ד. 14373.

(2) כתובת: ת.ד. 14327.

(3) כתובת: הדגנים 3, גבעת עדה 3780800.

(4) כתובת: ..



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 57



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 57

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

מונח	הגדרת מונח
דירות בינוניות	יחידות דיור ששטחן עולה על 75 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד ואינו עולה על 110 למטרות עיקריות וממ"ד
דירות גדולות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא מעל ל-110 מ"ר שטח עיקרי וממ"ד.
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 75 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד, ככל שתוכנן.

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 ע"י תכנית פינוי 308 יח"ד במתחם והקמת 1,436 יח"ד, בתוספת שטחי ומסחר ותעסוקה, וכן רה-תכנון של מבנים ומוסדות ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

- איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת כל הבעלים במתחם במסגרת פינוי-בינוי.
- שינוי יעוד מ-"מגורים" למגורים ד', וכן משטחי ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, משב"צ לשצי"פ, תכנון זמין, מונה הדפסה 57.
- ממגורים לדרך חדשה.
- קביעת שימושים מותרים והוראות בניה:
  - תוספת של 1,128 יח"ד במסגרת פינוי-בינוי לפי מפתח 4.6:1. מ-308 יח"ד ל-1,436 יח"ד הכוללות 431 יח"ד קטנות, 574 דירות בינוניות ו-431 דירות גדולות, כהגדרתן בתכנית.
  - קביעת גובה המבנים.
  - הארכת רח' מבוא השרביטן וחיבור הצד המערבי של המתחם לשד' בני ברית ע"י הפיכת חלק משצ"פ לדרך מוצעת.
  - הסטת רח' מבוא השרביטן וחיבורו לרחוב הפרחים.
  - המשך רחוב הסחלב וחיבורו לרחוב הרותם.
  - קביעת מרווחי בניה.
  - קביעת הנחיות סביבתיות.
  - קביעת שטחי הבנייה המותרים.
  - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - הוראות בגין מבנים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	215 - 201
מבנים ומוסדות ציבור	316 - 311 , 309 - 304 , 302 , 301
שטח ציבורי פתוח	414 , 410 - 401
דרך מאושרת	606 , 507 , 505 - 501
דרך מוצעת	605 - 603 , 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	606 , 507 , 505 - 501
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	605 - 603 , 601
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	316 - 311 , 309 - 304 , 302 , 301
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	215 - 201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	414 , 410 - 401
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	311
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	406
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	504 , 503
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	605 , 604 , 601
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	215 - 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	410
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	315 , 311
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	406
חזית מסחרית	מגורים ד'	212 , 211 , 208 - 201
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	313 , 304
מבנה להריסה	דרך מוצעת	605 , 604
מבנה להריסה	מגורים ד'	215 - 201
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	414 , 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	606 , 504 , 503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	605 , 604 , 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	305 , 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	215 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	414 , 410 , 401

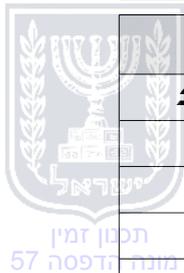
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	16,029	10.34
מבנים ומוסדות ציבור	54,066	34.88
מגורים	29,936	19.31
שטח ציבורי פתוח	54,980	35.47

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	155,011	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.63	13,383.19	דרך מאושרת
3.06	4,744.61	דרך מוצעת
44.67	69,250.74	מבנים ומוסדות ציבור
17.46	27,065.23	מגורים די
26.18	40,589.12	שטח ציבורי פתוח
100	155,032.91	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים וכל הדרוש לתפקודם</p> <p>ב. מבנים לצורכי ציבור (הפרשות מבונות) לשימושים אלה: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת. יותרו בקומת הקרקע עם חצרות צמודות לפי פירוט בהוראות הבינוי.</p> <p>ג. מרחב ציבורי משותף - בבעלות ובאחזקה משותפת של הדיירים אשר משמש לרווחתם, כגון - חדר כושר לדיירי הבניין, אולם תפילה, מועדון דיירים, ספא ומתקניו, בריכת שחיה ועוד המשמשים את דיירי הבניין.</p> <p>ד. חניון תת קרקעי משותף לאותם תאי שטח.</p> <p>ה. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית"</p> <p>ו. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 35 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>דיור אחת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 87.5 מ"ר</p> <p>2. תמהיל יח"ד בכלל התכנית יהיה: 30% דירות קטנות, 40% דירות בינוניות, 30% דירות גדולות בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו דירות קטנות; וכן שיעור הדירות הגדולות לא יעלה על 50% מסך יחידות הדיור.</p> <p>3. קומת הקרקע תהיה בגובה קומה גבוהה/כפולה במקום בו גובה המבנה מעל 10 קומות.</p> <p>4. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים ושטחי הציבור מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>5. הפרשות מבונות:</p> <p>בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למבני ציבור בקומת הקרקע או בקומות המסד ויוצמדו אליו חצרות לפי השימוש.</p> <p>6. מרחב ציבורי: המרחב הציבורי הפנימי בין הבניינים יפותח כך שיכיל שטח שיהווה נקודת מפגש בין המבנים ומבני הציבור וכן מרחבים פתוחים ומעברים מפותחים לשימוש הדיירים הכוללים צמחייה, פינות ישיבה, פרגולות וכד'</p> <p>מרתפי חנייה: יוקם חניון תת קרקעי משותף לכל תאי השטח שישרת צרכי חניה של כל מתחם המגורים החדש.</p> <p>במתחם A כניסה לחניון עבור רכבים פרטיים ומשאית מתא שטח 206, מרח' מבוא השרביטן.</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>במתחם B כניסה לחניון עבור רכבים פרטיים מתא שטח 209. במתחם C כניסה לחניון עבור רכבים פרטיים מתא שטח 21</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגרשים 304,306,307,311,313,314,314 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש כשימוש משני . 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי חינוך, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, ומשרדי רשות מקומית. 3. מתקנים הנדסיים. 4. חניה ציבורית תת קרקעית. 5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר. 6. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל זכויות הבניה המותרות במגרש בכפוף להוראות הבינוי.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבורי לאחר שעות הפעילות. 2. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב כך שימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים המתקיימים בו או למגרשים הגובלים.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. פארק שכונתי וגנינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי. 3. קיוסק, מסעדה, בית קפה בתאי שטח 402,406. 4. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר 5. מעבר לרכב תחזוקה וחירום 6. מתקני מיחזור 7. בתי שימוש ציבוריים 8. מגרשי משחקים וספורט, מתקני ספורט ונופש ציבוריים 9. מקלט/מרחבים מוגנים עיליים ותת-קרקעיים. 10. מבנה למחנות נוער 11. אלמנטים להצללה</p>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא יכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
3	31	110	66.09	194	70	1255	36849	8805	7469	(1) 20575	2935		201	מגורים	ד' מגורים ד'		
							1925		275	1650			201	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		
3	31	110	111.18	172	70	1856	28713	4641	6622	(1) 17450	1547		202	מגורים	ד' מגורים ד'		
							700		100	600			202	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		
3	10	40	23.5	34	70	574	8298	4338	860	(1) 3100	1446		203	מגורים	ד' מגורים ד'		
							250		50	200			203	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		
							310			310		גן ילדים/מעו 1	203	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד' מגורים ד'		
3	10	40	41.12	51	70	825	10235	3720	1290	(1) 5225	1240		204	מגורים	ד' מגורים ד'		
							250		50	200			204	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		
							310			310		גן ילדים/מעו 1	204	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד' מגורים ד'		
3	14	56	29.6	75	70	821	17672	6459	2888	(1) 8325	2153		205	מגורים	ד' מגורים ד'		
							870		180	690			205	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		
							310			310		גן ילדים/מעו 1	205	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד' מגורים ד'		
3	31	110	77.25	178	70	1379	31765	6912	6853	(1) 18000	2304		206	מגורים	ד' מגורים ד'		
							600		120	480			206	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		
							1500			1500		מעונות + בית כנסת	206	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ד'		
2	10	56	29.48	50	70	552	9357	3392	1265	(1) 4700	1696		207	מגורים	ד' מגורים ד'		
							370		80	290			207	מסחר ותעסוקה	ד' מגורים ד'		

תכנית מס': תמל/ 2021 - שם התכנית: פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
							310									מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2	10	56	35.13	84	70	615	14707	4782	2125	(1) 7800	2391		207	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							625		125	500			208	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							310			310			208	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							1430			1430			209	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	26	94	73.62	146	70	1230	24387	3966	5621	(1) 14800	1983		209	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							930			930			210	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	28	101	97.7	158	70	1566	25317	3234	6083	(1) 16000	1617		210	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							1000			1000			211	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	56	36	89	70	637	15713	4936	2252	(1) 8525	2468		211	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							700		140	560			211	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	56	39.1	54	70	694	9578	2762	1366	(1) 5450	1381		212	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
							275		55	220			212	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	56	38.89	38	70	597	6631	3330	961	(1) 3450	1110		213	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	56	40.65	57	70	654	10469	3202	1442	(1) 5825	1601		214	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	10	56	54.26	56	70	805	9471	3531	1417	(1) 5700	1177		215	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'	מגורים ד'
2	5					410	3956	772	386	386	2412		301				מבנים ומוסדות ציבור
2	5					420	16849	3209	1604	2006	10030		302				מבנים ומוסדות ציבור
2	5					410	30220	5897	2948	2948	18427		304				מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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
2	5				410	2674	522	261	261	1630	652		305		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	29549	5766	2883	2883	18017	7207		306		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	30312	3963	1982	1982	12385	4954		307		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	3947	770	385	385	2407	963		308		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	2829	552	276	276	1725	690		309		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	90818	17721	8860	8860	55377	22151		311		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	5505	1074	537	537	3357	1343		312		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	33570	6550	3275	3275	20470	8188		313		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	14256	2782	1391	1391	8692	3477		314		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	16081	3138	1569	1569	9805	3922		315		מבנים ומוסדות ציבור
2	5				410	13316	2598	1299	1299	8120	3248		316		מבנים ומוסדות ציבור
	1				0.3	100				100	28392		402	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				1.8	100				100	5325		406	מסחר	שטח ציבורי פתוח

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

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

**הערה ברמת הטבלה:**

א- קווי בניין לפי המסומן בתשריט

ב- תתאפשר העברת זכויות, יחיד בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 10%

ג- תינתן האפשרות להוסיף גלריה או קומה חלקית בקומת קרקע גבוהה

ד- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה 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.

ה- ביעוד מגורים 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.

ו- תתאפשר תוספת זכויות עבור פתרון הצללה לחזית מסחרית כגון בניית ארקדה/קולונדה/סטיו, לכל אורך החזית המסחרית.

ז- עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ- 175 מ"ר לכיתה גן.

ח- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ותוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפי הגז והחשמל

ט- הגובה המרבי המותר לבנייה הוא 135-140 מ' מעפ"י, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.

י- גובה העגורנים לא יעלה על גובה 135-150 מטר בהתאם למיקומם במרחב.

יא- מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית.

יב- בקומת דירות גג יתאפשר תכנון דופלקסים.

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

(1) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 14 מ"ר למרפסות לכל דירה מתוכננת בפועל בנוסף למצוין בטבלה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הוועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה את השטחים למבנים ומוסדות ציבור בתכנית.
  - א.נספח 1: 500 (גרפי) יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
    - (1)מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
    - (2)מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
    - (3)מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
    - (4)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.
    - (5)פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות.
    - (6)תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.
    - (7)אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
    - (8)מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
    - (9)תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
  - ב.תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:
    - קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
      - (1)הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
      - (2)חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
      - (3)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.
        - (4)חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
        - (5)הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
        - (6)הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
        - (7)הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
        - (8)היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.
        - (9)הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית, במידה ויתוכנן.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. במקרה ובתוכנית יעשה שימוש בגז טבעי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז



## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.  
 4. תנאי למתן היתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד המבוקש בהיתר.  
 5. 6. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול תנאים, הוראות ודרישות לעניין כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.  
 7. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני של פתרונות החניה בכל המגרשים המשורתים על ידי החניון .  
 8. 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.  
 9. במקרה ובתוכנית קיימים מבנים להריסה היתר הבניה/ההריסה יכלול הוראות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

מטרדי רעש  
 10. בשימושים מעורבים ובבנייה גבוהה - הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.  
 פסולת  
 11. תנאים למתן היתר בנייה במקרה של מנגנון 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  
 12. 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.  
 13. הצללה יבחן מיקום קולטי שמש לשם השגת חשיפה מספקת לשמש בגגות 3 מבנים שהומלצו בנספח מיקרו אקלים.  
 בחינת ההמלצה למיקום קולטי שמש לשם השגת חשיפה מספקת לשמש בגגות 3 מבנים שהומלצו בנספח מיקרו אקלים.  
 תנאים להגשת היתר הריסה בנייה לעבודות הריסה בתאי שטח 201, 202, 206 מרכז "פלדות" :  
 א. יהיה ביצוע בדיקה להימצאות אסבסט באתר והגשת תכנית מפורטת לפינוי אסבסט לאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ב. הבקשה להיתר לעבודות הריסה תלווה במסמך חוות דעת סביבתית שתוגש לאישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית. חוות הדעת תכלול הערכת מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למיחזור, ותכנית להריסה, ופירוק של המבנה, וכן תכנית לגריסה והפרדה של פסולת הבניה בתוך אתר הבניה, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של זיהום אוויר, אבק, רעש וכו'. מבצע הגריסה יהיה קבלן מורשה בעל רישיון עסק ותנאיו לעבודות גריסה ומיחזור של פסולת בניה.</p> <p>ג. במידה והיחידה הסביבתית תקבע שהטיפול בפסולת הבניה באתר אינו מתאפשר, תועבר פסולת הבניה לאתר מורשה למיחזור וגריסה של פסולת הבניה.</p> <p>ד. שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע רק באמצעות ארובות שרוול, או אמצעי אחר למניעת אבק שיאושר.</p> <p>ה. העמסת השיירים והפסולת תתבצע בשטח האתר בלבד.</p> <p>תנאים להיתר לעבודות בניה :</p> <p>1. תנאי לאישור תחילת בנייה בכל שלב יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר הבניה עפ"י פרטים והנחיות מפורטות בסעיף 6.8. להלן.</p> <p>2. הצללה ומשטר רוחות: אישור היחידה הסביבתית בעניין יישום מסקנות דו"ח הצללה ומשטר רוחות הנספח לתכנית זו, יהיה תנאי למתן היתר בכל שלב.</p>
6.3	הוראות בינוי
	<p>הוראות לבניית חזית מסחרית:</p> <p>1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.</p> <p>2. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>3. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).</p> <p>הוראות להקמת קולונדה</p> <p>1. תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0</p> <p>2. השטח שתחת קולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>3. בשטח שתחת קולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה המהווים חלק מן המסחר.</p> <p>4. בשטח קולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p>
6.4	חניה
	<p>תקן החניה המירבי יהיה:</p> <p>מגורים: 0.75 מקום חנייה לכל יח"ד.</p> <p>מסחר: מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר.</p> <p>ככל שלעת אישור הבקשה להיתר בניה העבודות להקמת ציר ה BRT לא החלו, מספר מקומות</p>



חניה	6.4
<p>החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף.</p> <p>ביעודי המגורים יוקם חניון תת-קרקעי בן 3 קומות המשותף לכל תאי השטח ביעוד מגורים ד' ולשצ"פ עם 3 כניסות:</p> <p>כניסה דרומית דרך רח' מבוא השרביטן המחודש, כניסה מזרחית דרך רח' הנורית ודרך המשך רחוב הסחלב.</p> <p>על פי המסומן בנספח חניה ותנועה.</p> <p>1. רוחב כניסה לחניה:</p> <p>א. לכל תא שטח המיועד למגורים ו/או הכולל עירוב שימושים והכולל יותר מ - 30 חניות לכלל השימושים, תותר מסעה כניסה לחניה ברוחב ברוטו של עד 6.40 מ'.</p> <p>ב. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב המיסעה לא יעלה על 6.0 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969. ביצוע הכניסה לחניה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.</p> <p>3. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, בכפוף להנחיות סעיף מי נגר ונטיעות</p> <p>4. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. 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.</p> <p>מקומות חניה לאופניים ימוקמו בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי/עירוני התקף במקום.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.5
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בתחום תאי השטח למגורים, במרחק שלא יקטן מ-30 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס, בתיאום עם היחידה הסביבתית 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.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. 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>	



6.5

## הוראות בזמן בניה

ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.

ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.

ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.

ה. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).

ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.

6.6

## עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.7

## איכות הסביבה

שדה זרימת רוח

1. הוספת עצים או הצללה למיתון הרוח באזור חצר גן הילדים שבתאי שטח 209 , 210 . בשלב התכנון המפורט, מומלץ לבצע בדיקת CFD נוספת לפי תכנית בינוי ופיתוח עדכנית.

אסבסט

פעולות שיש לבצע בשעה שיתקבלו האישורים לפינוי הבניינים :

חל איסור מוחלט לבצע כל פעולה פיזית על הבניינים קודם לטיפול ופינוי האסבסט הקיים.

יש להודיע לדיירים שאמורים להתפנות מהדירות לא לבצע כל פעולה פיזית על לוחות האסבסט שנמצאים באתר בעת עזיבתם (יש להימנע לחלוטין מפעולות שיוף, ליטוש, קידוח, ניסור, חיתוך והשחזה של מוצרים העשויים אסבסט כיוון שפעולות אלו גורמות לשחרור סיבי אסבסט לאוויר) לאחר פינוי הדיירים יש לסגור את המקום ולא לאפשר לאנשים להכנס לתוך האיזור עד לתחילת עבודה על האסבסט.

יש לפנות לקבלן אסבסט בעל רישיון בתוקף מאת המשרד להגנת הסביבה, ולהגיש באמצעותו בקשה להיתרעבודת אסבסט למשרד להגנת הסביבה.

על העבודות במקום להתבצע בהתאם לתנאים ולכללים המפורטים בהיתר (על מזמין העבודה ישנה אחריות לוודא שהקבלן עומד בתנאים שהתבקשו)

פסולת האסבסט תפונה באחריות הקבלן המבצע לאתר הטמנת פסולת אסבסט מורשה.

בסיום עבודת הפינוי של האסבסט, שאר עבודות ההריסה של הבניינים ילוו באמצעות מפקח אסבסט וזאת עד לסיום כל ההריסות.

6.8

## חשמל

(א) 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 שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

חשמל	6.8
<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, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.</p> <p>במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>2)בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>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 וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים</p> <p>3.איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>1. מתוך שטח הפרויקט יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מתכסית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע. השטחים פנויים מתכסית אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכדומה ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם</p> <p>2. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים פנויים מתכסית משטח הפרויקט, אם ישמרו 15% האלו ברמת מתחם התכנון ו/או אם יותקנו בשטח הפרויקט מתקני איגום כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום הפרויקט בהיקף הנדרש .</p> <p>3. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה</p> <p>ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>4. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית ניקוז שתאושר ע"י עיריית אשדוד.</p> <p>יש לוודא כי בנייני מגורים אינם מוצפים בספיקות להסתברות 1% (1 ל 100 שנה)</p> <p>5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה* של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	



זיקת הנאה	6.10
<p>1.מיקומי זיקות ההנאה המסומנות בתשריט "מצב מוצע" הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש :</p> <p>א.רוחבן לא יפחת מ - 5 מ'.</p> <p>ב.מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית ויחזק את הקישוריות למערכות התחבורה הציבורית ולמרכז מוסדות הציבור והפארק הרובעי.</p>	

זיקת הנאה	6.10
<p>2. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>זיקת הנאה בתת הקרקע לחניות כלי רכב.</p>	
תשתיות	6.11
<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 יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3) בתחום מגרשי הייעודים הבאים ;</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>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".</p> <p>מערך פינוי אשפה פניאומטי</p> <p>1. יותר שימוש במערכת פניאומטית.</p> <p>2. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.</p> <p>3. חדר אצירת אשפה מרכזי :</p> <p>א. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שיידרש, יוקם בהתאם לזכויות בטבלה 5 ולנספח הבינוי. ניתן להקימו במגרש בינוי חלופי בהתאם להוראות טבלה 5. יתאפשר חדר אצירת אשפה אחד בתוכנית.</p> <p>ב. תתאפשר חריגה מקו הבניין עד קו בניין 0 לצורך הקמתו.</p> <p>ג. 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.</p>	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים :                  א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.                  הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל - 3 חודשים.                  2. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרשת היועצות עם רשות המים.</p>	
<p><b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.                  ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/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.                  3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>	
<p><b>6.14 חשמל</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. תחנות השנאה :                  א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן                  1) בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.                  2) 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 וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.                  3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :                  לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>	
<p><b>6.15 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>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. 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><b>6.16 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים</p>	

6.16

**שמירה על עצים בוגרים**

בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט (למחוק בהתאם למוגש) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

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 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 סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.17

**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 מהנדס העיר.

6.18

**הוראות פיתוח**

נטיעת עצים חדשים:

1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

2. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

3. 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.

4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינן ו - 150 ס"מ לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינן.

6.19

**מגבלות בניה לגובה**

1. גובה מקסימלי לבינוי וכן למתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנה, הינו בהתאם למופיע בתשריט התכנית. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג שהב"ט במוסד התכנון.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים מעל 60 מטר מעפ"ש יהיה קבלת אישור נציג שר הביטחון. גובה העגורנים לא יחרוג מהגובה המופיע בתשריט התכנית.

3. מבנים מעל 60 מטר מעפ"ש יסומנו בסימון לילה לפני ת"י 5139.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

