

## הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0625111

ניצן מתחם הקרווילות

מחוז

דרום

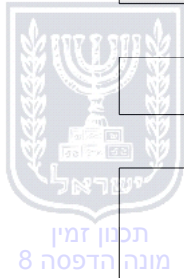
מרחב תכנון מקומי

חוף אשקלון

תכנית מפורטת

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

תכנית למתחם "הקרווילות" בניצן כוללת מגורים תעסוקה ושטחי מסחר כחלק מהרחבה ליישוב ניצן. הרחבת הישוב היא בחלק מהשטח המפונה ל-600 מבני המגורים הזמניים שאושרו להקמה עם אישור תמ"א 39. התכנית גובלת במערב עם הישוב ניצן, ממזרח לכביש 4 ומצפון לדרך הגישה ליישוב ניצן (כביש 3631). התכנית כוללת תכנון מפורט לכ-800 יח"ד ולכ-300 יח"ד דיור מיוחד. התכנית מבוססת על ציר כניסה צפון דרום בתוואי הדרך הקיימת היום המשלב מגורים בבניה מרקמית נמוכה וחזית של מסחרית ושל מבני תעסוקה, ושתי שדרות מזרח מערב המחברות ליישוב הקיים. רשת רחובות מגורים צפופה משלבת בניה מרקמית נמוכה, בנייה טורית וצמודי קרקע בממשק עם הישוב הקיים. שטחי הלוגיסטיקה והאחסנה המוצעים מרחוקים משטחי המגורים ופונים לכביש 4.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ניצן מתחם הקרווילות
------------------------	-----------	---------------------

מספר התכנית	633-0625111
-------------	-------------

שטח התכנית	1,187.496 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	165378
קואורדינאטה Y	627477

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ניצן ב'

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
163	מוסדר	חלק		120, 122-126, 135, 137, 139-141
164	מוסדר	חלק		120, 122-123, 128
2782	מוסדר	חלק	5, 7-13, 20-21, 25	2-4, 6, 16, 22, 24
2783	מוסדר	חלק		2
2784	מוסדר	חלק		3

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 39. הוראות תכנית תמא/ 39 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
2 /291 /03 /6	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /291. הוראות תכנית 03 /6 /291 תחולנה על תכנית זו.	7246	5165	10/04/2016
5 /160 /03 /6	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /291. הוראות תכנית 03 /6 /291 תחולנה על תכנית זו.	4958	1555	08/02/2001
291 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את ייעודי הקרקע שצ"פ במזרחי התכנית. וכל יתר הוראות תכנית 03 /6 /291 ממשיכות לחול.	5531	3332	23/05/2006



**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				טל יער-קוסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טל יער-קוסט		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		טל יער-קוסט		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/05/2018	טל יער-קוסט	08/05/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 1250		28/05/2018	טל יער-קוסט	28/05/2018	נספח 1- בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	10/04/2018	נמרדו אמדו	10/04/2018	נספח 2- נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	10/04/2018	כנרת דביר	10/04/2018	נספח 3- תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		06/05/2018	יאיר קורנברג	06/05/2018	נספח 4- מים וביו	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		06/05/2018	יאיר קורנברג	06/05/2018	נספח 5- ניקוז	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		20	10/04/2018	ברק כץ	10/04/2018	נספח 6- חוות דעת סביבתית	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			10/04/2018	אופיר קהת	10/04/2018	נספח 7- פרוגרמה לשימושי תעסוקה ושטחי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		47	08/05/2018	טל יער-קוסט	08/05/2018	נספח 8- שמירה על עצים בוגרים	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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	02-5318878	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל יער-קוסט	39352	יער-קורין תכנון וניהול פרויקטים	תל אביב-יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766		yaar@yaar.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	נמרדו אמדו		נמרדו אמדו - אדריכלות נוף	הבונים	(1)		077-2018275	077-2018274	
	יועץ סביבתי	באור גיא		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	03-7503660	barak@ethos- group.co.il
	יועץ תחבורה	כנרת דביר		ר.ע.מ הנדסה בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)		04-6366037	073-7253549	
	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון	(3)		04-6366037	073-7253549	
	יועץ	אמיר טיקטין	39943	טיקטין- תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	
	יועץ כלכלי	אופיר קהת		חלופה קהת בע"מ	תל אביב- יפו	השעורה	4	03-5188607		
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
	מודד	שרייבר שגיא	1007	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	

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

(2) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר

3888500.

(3) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

קביעת הוראות והנחיות בניה מפורטות לתוספת מגורים ותעסוקה במתחם ניצן ב'

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקה למגרשי מגורים וקביעת יעוד למגורים.

2. חלוקה למגרשי תעסוקה ומסחר.

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.

7. יעוד מגרשים למוסדות ציבור וקביעת הוראת בניה בהם.

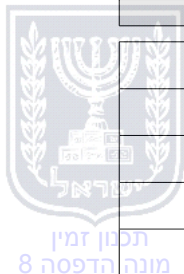
8. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

9. לשנות את יעוד הקרקע מקרקע חקלאית ומבני משק ל: מגורים לסוגיהם, דיור מיוחד, תעסוקה, מבנים

ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך משולבת.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	201
דרך מוצעת	701 - 705, 716
דרך משולבת	651 - 660
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403
מגורים א'	101 - 103
מגורים ב'	111 - 134
שטח ציבורי פתוח	601 - 614
תעסוקה	301 - 316



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דיור מיוחד	201
חזית מסחרית	תעסוקה	308 - 301
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	703 ,701
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	605 ,602 ,601

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	12,988.75	1.09
דרך מוצעת	94,940.76	8
דרך משולבת	12,676.35	1.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	788,137.13	66.37
מבנים ומוסדות ציבור	26,563.34	2.24
מגורים א'	13,972.22	1.18
מגורים ב'	117,164.81	9.87
שטח ציבורי פתוח	40,297.86	3.39
תעסוקה	80,755.1	6.80
סה"כ	1,187,496.33	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים - בניינים טוריים, דירות גן/גג וכיו"ב.</li> <li>מחסני דיירים.</li> <li>מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</li> <li>חניה</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>זכויות בינה ומס' קומות יהיה בהתאם לטבלה 5 להלן.</li> <li>תותר בניית שלוש קומות.</li> <li>הקומה העליונה בכל בנין תהיה קומה חלקית</li> </ol>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים - בתים משותפים.</li> <li>מחסני דיירים</li> <li>מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</li> <li>חניה</li> </ol>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>זכויות בינה ומס' קומות יהיה בהתאם לטבלה 5 להלן.</li> <li>תותר בניית ארבע קומות. הקומה העליונה בכל בנין תהיה קומה חלקית בשטח של עד 60% מהקומה שתחתיה ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה לרחוב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה.</li> <li>תותר בניית מרפסת פתוחה בלבד בשטח של עד 12 מ"ר ליחיד. לא תותר המרת שטחים אלו לסגירת מרפסת או להמיר לשימושים אחרים בבנין. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>תותר בניית מחסן דיירים בשטח של 8 מ"ר בקומת הקרקע או בקומת מרתף.</li> <li>תותר בניית חדרי שנאים ומתקנים טכניים בקומת המרתף בלבד.</li> </ol>
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>דיור מוגן, בית אבות, וכיו"ב.</li> <li>כל שימוש אחר המתאים לדיור מוגן ומסחר נלווה ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.</li> <li>חזית מסחרית בקומת הקרקע</li> <li>מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, מחסנים וכו'.</li> <li>חניה תת קרקעית ועילית ואזור חניה תפעולית.</li> </ol>





<b>4.3</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הבניה ומספר הקומות המרבי יהיה כמפורט בטבלה מס' 5.</li> <li>2. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה.</li> <li>3. בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית פעילה כפי שמסומן בתשריט.</li> <li>4. קומה מסחרית יכולה להיות בגובה 7 מ' כולל גלריה.</li> <li>5. תתוכנן הפרדה פיזית ותפעולית בין התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים.</li> </ol>
<b>4.4</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים, תעשיית עתירת ידע, מסחר</li> <li>2. בתאי שטח 309-316 יותרו מפעלים, שטחי אחסנה ומתקנים לוגיסטיים שיעמדו בתקנים ע"פ דין למניעת מטרדים לשימושים אחרים בתאי שטח הסמוכים.</li> <li>2. מכללה.</li> <li>3. חניה עילית ו/או תת קרקעית.</li> <li>4. מתקנים טכניים וחדרי שנאים.</li> </ol>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות הבניה ומספר הקומות המרבי יהיה כמפורט בטבלה מס' 5.</li> <li>2. בתאי שטח 301-308 קומת הקרקע בחזית הקדמית הפונה אל הרחוב תהיה מסחרית כמסומן בנספח הבינוי. בקומות העליונות יותרו משרדים ותעוסקה שאינה מהווה מטרד למגורים.</li> <li>3. תותר כניסה לחניה תת קרקעית משותפת בין המגרשים</li> </ol>
<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני חינוך, תרבות וחברה, דת</li> <li>2. מסחר נלווה בתא שטח 401.</li> <li>3. מבנים ומתקני ספורט.</li> <li>4. מתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים</li> <li>5. חניה עילית ותת-קרקעית.</li> </ol>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מספר שימושים ובלבד שיעמדו במסגרת זכויות הבניה המצוינות בטבלה 5.</li> <li>2. יותרו שימושי מסחר נלווים בהיקף של 10% מזכויות הבניה המותרים במגרש.</li> <li>3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נלווים להם בתחום המגרשים כולל חדרי שנאים (לפי סעיף 6.5)</li> </ol>

## 4.5

## מבנים ומוסדות ציבור

4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.
5. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות והקמת חדרי שנאים בטרם פיתוח הממ"צ.
6. מתקני ספורט, מרכזי תרבות וקהילה ומתקנים אחרים במוסדות הציבור יתוכננו כך שיאפשרו שימוש ציבורי-קהילתי, לאחר שעות הלימודים, ככל הניתן, תוך מזעור מטרדים למגורים הסמוכים.
7. בתי הספר ייבנו, ככל האפשר, בקו בניין מחייב ויהוו "גדר" מצד זה. השטח הקדמי יצורף כפס ירוק לרשות הרבים.
8. בתא שטח 401 שטחי המסחר יפנו לדרך מס' 1 (רחוב שדרות הקוצר/נווה דקלים)

## 4.6

## שטח ציבורי פתוח

## 4.6.1

## שימושים

1. גינות שכונתיות, גנים שכונתיים, גן רובעי, כיכרות ורחבות עירוניות, שדירות, שבילים ודרכי גישה, טיילת וכיו"ב.
2. קיוסק, מסעדה, בית קפה.
3. מתקנים הנדסיים כולל חדרי שנאים, מתקנים לאיסוף גזם ופסולת גושית.
4. מעבר תשתיות על/תת-קרקעיות והמתקנים הנלווים להם.
5. שירותים ציבוריים.

## 4.6.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

1. יפותחו מעברי הולכי רגל ואופניים נגישים ומוצלים יפותחו נטיעות עצים נותני צל וגינון ואפשרות למתקני משחק ופעילות מגוונת.
2. יותר מעבר לרכב שירות חירום והצלה.
3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקנים נלווים להם והקמת חדרי שנאים לפי סעיף 6.5

## 4.7

## דרך מוצעת

## 4.7.1

## שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.

## 4.7.2

## הוראות

## 4.8

## דרך משולבת

## 4.8.1

## שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.

## 4.8.2

## הוראות

## 4.9

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

## 4.9.1

## שימושים

הכל לפי תכנית 2/291/03/6 ו 291/03/6

## 4.9.2

## הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מעל הכניסה הקובעת	5	300	1031		12000	21000	12989	201		דיור מיוחד
						1000		201	מסחר	דיור מיוחד
	4		6586		4116	12348	8232	401		מבנים ומוסדות ציבור
						100		401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4		13098		8187	24560	16373	402		מבנים ומוסדות ציבור
	4		1566		979	2937	1958	403		מבנים ומוסדות ציבור
	2	11	3537		770	2420	4421	101		מגורים א'
	2	12	3722		840	2640	4652	102		מגורים א'
	2	12	3919		840	2640	4899	103		מגורים א'
	4	42	4990		1645	4820	6237	111		מגורים ב'
	4	37	3992		1400	4190	4990	112		מגורים ב'
	4	42	4989		1645	4820	6236	113		מגורים ב'
	4	39	5364		1540	4490	6705	114		מגורים ב'
	4	31	3647		1155	3490	4559	115		מגורים ב'
	4	31	3378		1155	3490	4223	116		מגורים ב'
	4	39	4086		1540	4490	5107	117		מגורים ב'
	4	12	1312		420	1320	1640	118		מגורים ב'
	4	45	4854		1785	5190	6068	119		מגורים ב'
	4	40	4712		1610	4640	5890	120		מגורים ב'
	4	38	4434		1470	4340	5542	121		מגורים ב'
	4	36	4450		1400	4120	5567	122		מגורים ב'
	4	36	4054		1400	4120	5068	123		מגורים ב'
	4	36	4332		1400	4120	5415	124		מגורים ב'
	4	39	4491		1540	4490	5614	125		מגורים ב'
	4	39	4544		1540	4490	5680	126		מגורים ב'
	4	38	4282		1470	4340	5353	127		מגורים ב'
	4	38	4288		1470	4340	5360	128		מגורים ב'
	4	31	3412		1155	3490	4265	129		מגורים ב'
	4	31	3454		1155	3490	4318	130		מגורים ב'
	4	15	2217		525	1650	2771	131		מגורים ב'
	4	20	2762		700	2200	3453	132		מגורים ב'
	4	20	2926		700	2200	3657	133		מגורים ב'
	4	20	2756		700	2200	3445	134		מגורים ב'

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת									
1					40 (1)		608 - 601		שטח ציבורי פתוח
4		80%		800	4000	3342	301		תעסוקה
4		80%		800	4000	3219	302		תעסוקה
4		80%		800	4000	3302	303		תעסוקה
4		80%		800	4000	3735	304		תעסוקה
4		80%		800	4000	3845	305		תעסוקה
4		80%		800	4000	3463	306		תעסוקה
4		80%		800	4000	3490	307		תעסוקה
4		80%		800	4000	3938	308		תעסוקה
4		80%		1000	7200	5265	309		תעסוקה
4		80%		1000	7200	5641	310		תעסוקה
4		80%		1000	7200	6516	311		תעסוקה
4		80%		1000	7200	7685	312		תעסוקה
4		80%		1000	7200	7076	313		תעסוקה
4		80%		1000	7200	6600	314		תעסוקה
4		80%		1000	7200	6602	315		תעסוקה
4		80%		1000	7200	7031	316		תעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין לכול תאי השטח יהיו לפי תשריט התוכנית.

ב. תותר קומה 1 מתחת למפלס הכניסה, בכול תאי השטח בתוכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מתקני תשתיות, חדרי שנאים, מתקנים לטיפול בשצ"פ, ו/או קיוסק.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הוראות בינוי

1. עיצוב אדריכלי - הוראות לעיצוב אדריכלי יקבעו בהנחיות מרחביות הכוללות תכנית "בינוי ופיתוח" מתחם בקני"מ 500:1. ראה סעיף 6.3 להלן.
2. בניה מרקמית - העמדת הבניינים ב"תוכנית בינוי ופיתוח" למתחם תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה, על מנת ליצור מרקם של רחובות עירוניים באופן שחזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.
3. תותר בניית מרתפים לחניה בקו בניין אפס ובתנאי ש 15% משטח המגרש יישארו לא בנויים לצרכי חלחול מי נגר.

### 6.2

#### עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 6.3

#### בניה ירוקה

היתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסיכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

### 6.4

#### הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור אשר לא חל עליהם איחוד וחלוקה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

### 6.5

#### חשמל

1. תכנית הבינוי והפיתוח תתואם עם חברת החשמל לישראל ולפי התקנות לעת מתן היתר בניה.
2. לצורך הוצאת היתר בניה לחדרי שנאים יוגש תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.





<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. חזיתות הבניין והפיתוח ייצרו בניה מרקמית לאורך הרחובות במטרה ליצור מרחב ציבורי עירוני מוגן וידידותי ברוח נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. גינות קדמיות לאורך הרחוב (קו בניין קדמי) יהיו גינות משותפות של בניין המגורים, ויהיו במידת האפשר קרוב למפלס הרחוב.</p> <p>3. קירות בנויים וקירות תומכים יהיו מחומר זהה לחומר חיפוי הבניינים הסמוכים.</p> <p>4. קירות בנויים בחזית הרחוב לא יעלו על 1.2 מטר.</p> <p>5. גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מטר. במידה והפרש הגובה הוא יותר מ 3 מטר יבוצע דירוג של 1.5 מטר לצמחייה.</p> <p>6. המרחב הציבורי - רוחב מדרכות לא יפחת מ 3 מטר, כולל נטיעות של עצים. בית גידול לעצים במדרכה לא יפחת מ 10 מ"ק. מומלץ להשתמש בריצוף מחלחל לבתי הגידול או שווה ערך.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. תכנית הבינוי והפיתוח תערך לפי התקנות לעת מתן היתר בניה ובאישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח למתחם בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. תכנית בינוי ופיתוח למתחם בקני"מ 1: 500 תערך ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים</p> <p>ד. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה.</p> <p>ה. קביעת פרטים אופייניים מנחים לבניינים ופיתוח.</p> <p>ו. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים</p> <p>ז. פרוט חומרי גמר המותרים לחיפוי החזיתות החיצוניות</p> <p>ח. הוראות בדבר התקנת מערכות סולריות ומתקני מיזוג אוויר.</p> <p>ט. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצי"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.</p> <p>2. 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.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים</p>	

6.10	תשתיות
	סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה יהיו ככל הניתן, תת-קרקעיים. מתקנים נלווים להם, ככל שידרשו, ישולבו בפיתוח ובבינוי.

6.11	סימון בתשריט : חזית מסחרית
	1. החזית המסחרית תלווה בקולונדה (גם אם לא בוצעה קומה מסחרית) בעומק 4 מטר לפחות בקו בניין 0 ותהיה בה זיקת הנאה לציבור, כהמשך המדרכה. 2. חניה תפעולית למסחר תותר בתחום זכות הדרך.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--

