הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0190652

התחדשות עירונית פורטה דל סול, אשקלון

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
01/01/1901
לאשר את התוכנית
18/05/2026
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000295769/310

דברי הסבר לתכנית

שכונת פורטה דל סול היא שכונה ותיקה המתאפיינת בבניה מקורית של 3-4 קומות.
המבנים בשכונה מוזנחים וישנים ומטרת התכנית המוצעת לשפר את רווחת הדיירים ובמקביל לעודד כניסת אוכלוסייה חדשה וחזקה מבחינה סוציו-אקונומית , תוך שיפור משמעותי של מלאי הדירות וסביבת המגורים .
התכנית מציעה בינוי פינוי בינוי וזאת על-ידי הריסה של 4 מבנים ובהם 72 יח״ד ו -11 חנויות ובמקומם הקמה של מתחם מגורים הכולל :קומת מסחר, מעליה 2 מגדלי מגורים בגובה עד 31 קומות , ו-4 מבנים בבניה מרקמית (2 מהם בני 8 קומות ו-2 בני 10 קומות). התכנית מציעה בסה״כ 406יח״ד (המהוות תוספת 334 יח״ד) , קומות חניה תת-קרקעיות וכן שטחים ציבורים מבנים ומוסדות ציבור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	התחדשות עירונית פורטה דל סול, אשקלון
	מספר התכנית	604-0190652
1.2 שטח התכנית		33.159 דונם
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	ל״ר
	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 לעניין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	159013
קואורדינאטה Y	621577

1.5.2 תיאור מקום

השכונה נמצאת מצפון לרחוב בר-כוכבא וממזרח לרח' אחימאיר אב"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	אחימאיר אב"א	103	
אשקלון	אחימאיר אב"א	105	
אשקלון	אחימאיר אב"א	107	
אשקלון	אחימאיר אב"א	109	

שכונה ברנע - רח' אב"א אחימאיר 103/105/107/109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1937	מוסדר	חלק	372, 392	397, 410
1938	מוסדר	חלק	44, 51-53, 56, 60-61, 334, 337	45, 421

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

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	פרק	תאריך
ד/ 156/ ד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 156/ ד ממשיכות לחול.	1090	1325		14/05/1964
4/ 03/ 104/ 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ 03/ 104/ 7 ממשיכות לחול.	1811			16/03/1972
4/ 03/ 104/ 10	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ 03/ 104/ 10 ממשיכות לחול.	1907	1386		29/03/1973
4/ 03/ 104/ 8	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ 03/ 104/ 8 ממשיכות לחול.	1994	1084		10/03/1974
4/ 03/ 104/ 12	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ 03/ 104/ 12 ממשיכות לחול.	2015	1633		09/06/1974
4/ 03/ 173	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/ 03/ 173 ממשיכות לחול.	3708	232		22/10/1989
604-0182436	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 604-0182436 ממשיכות לחול.	7583	9283		12/09/2017
ד/ 156/ ד/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/156/ד/1 ממשיכות לחול.	1177	1753		29/04/1965

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

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				אודי כרמיל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אודי כרמיל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		8	24/03/2026	דוד ילוז	11:06 24/03/2026	נספח מים וביוב - חוברת	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	24/03/2026	אודי כרמיל	10:55 24/03/2026	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום שטחי הציבור המבונים בתא-שטח מס׳ 42	לא
דוח סביבה	רקע		46	12/05/2025	רון דר לשם	17:56 25/05/2025	חוות דעת סביבתית - דו״ח אקלימי	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		48	26/08/2025	ירון אגמון	09:28 29/07/2025	חוות דעת כלכלית לפי תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		50	26/08/2025	ירון אגמון	16:16 26/08/2025	נספח עקרונות לטבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		9	31/03/2026	ירון אגמון	09:35 25/03/2026	טבלאות איזון והקצאה	לא
נספח חברתי	רקע		21	31/03/2026	דורון אורן	12:15 16/07/2025	נספח חברתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		84	21/05/2025	עודד יפה	16:21 21/05/2025	סקר עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	25/05/2025	אודי כרמיל	09:06 26/05/2025	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1:250	1	24/03/2026	דוד ילוז	11:09 24/03/2026	נספח מים וביוב - תנוחה	לא
תנועה	מחייב חלקית	1:500	1	12/04/2026	אלכס רבין	13:34 12/04/2026	נספח תנועה מחייב לעניין מיקום גישה לרכב למגרשים ולעניין מיקום הרמפות	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	24/06/2019	אודי כרמיל	07:42 07/05/2025	נספח מצב מאושר	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

תקנון זמין
מונה הדפסה 109

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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792306	meirav-s@ashkelon.muni.il
	פרטי			ד.נ ימין יזום והשקעות בע"מ	אשקלון	כצנלסון	13	08-6726665	eli@yamin-g.co.il
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שאול צור	26090	שאול צור - משרד עורכי דין	אשקלון	הרצל	13	08-6757747	st@tsur-law.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי כרמיל	105960	אודי-כרמיל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	אשקלון	הנשיא	1	08-6715336	udi@carmil-arch.com
	שמאי	ירון אגמון	567	טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ	פתח תקוה	שחם	30	03-5332920	
ייעוץ חברתי	יועץ	דורון אורן		מודוס תהליכים שיתופיים	טירת כרמל	אתגר	2	04-8122080	eitan@modus.org.il
יועץ איכות	יועץ סביבתי	רון דר לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	shl@shl.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

סביבה									
	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	(1)		04-8203210	hmdy@hmdy.co.il
	סוקר עצים	עודד יפה			רחובות	(2)		08-9365873	shelef-o@inter.net.il
	יועץ נופי	דוד ערן	24895	מרחב ירוק	מזור	הרקפות	6	050-7591114	avimerhavim@gmail.com
	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאים	100	077-2121101	data@drh-eng.com
	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	

(1) כתובת : ת.ד 8575.

(2) כתובת : ת.ד 2049.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות מתחם מגורים בשכונת ברנע שבאשקלון באמצעות בינוי-פינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעודיי קרקע למגורים, מסחר, שטחים ציבוריים ודרכים .
2. קביעת הנחיות בינוי
3. קביעת זכויות והוראות בניה, קווי בניין, הריסה, .
4. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
5. קביעת שלביות ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	44 ,43
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	203 - 201
דרך מאושרת	1002 ,1001
דרך מוצעת	1102 ,1101
מגורים ומסחר	42

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים	44 ,43
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	42
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	203 - 201
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים	43
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומסחר	42
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	202 ,201
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים	43
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	42
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
להריסה	מגורים	44
להריסה	מגורים ומסחר	42
להריסה	שטח ציבורי פתוח	202 ,201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבניי ציבור	1,177	3.54
דרך מוצעת	1,961	5.90
דרך קיימת	13,641	41.05
מגורים ג 1	7,203	21.68
שטח ציבורי פתוח	9,245	27.82
סה"כ	**33,227**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,338.7	22.13
דרך מוצעת	2,537.05	7.65
מבנים ומוסדות ציבור	3,989.52	12.03
מגורים	4,749.62	14.32

מגורים ומסחר	3,300.54	9.95
שטח ציבורי פתוח	11,243.78	33.91
סה"כ	**33,159.21**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

1. קומות תת קרקעיות : חניות, חדרים טכניים, שטחים תפעוליים.
2. קומת קרקע: מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון: חדר עגלות, מועדון דיירים וכד'.
3. מעל קומת הקרקע : מגורים, מתקנים טכנים והנדסיים, שטחי שירות.
4. בקומת הגג: מתקנים טכניים והנדסיים.
5. רחבה פתוחה לציבור (בתא-שטח מס' 43).

4.1.2 הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

1. נספח התנועה והחניה לתכנית זו הינו נספח מחייב לעניין מיקום גישה לרכב למגרשים ולעניין מיקום הרמפות בלבד.
2. יותר חיבור חניונים תת קרקעיים בין תאי שטח סחירים צמודים.
3. תא-השטח הראשון מבין תאי שטח 42,43 בו יוצא היתר בנייה לרמפה יקנה זכות מעבר לרכב ברמפה שבתחומו לטובת תא-השטח הגובל.
4. בחלק מהשטחים הלא מבונים מעל הקרקע ישמר עומק אדמה שיאפשר נטיעה של עצים.
5. סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי

בתא-שטח מס' 43 תיקבע "זכות מעבר למעבר רגלי" בשטח שלא יפחת מ-500 מ"ר. סימון זכות המעבר בתשריט הוא עקרוני, מיקומה הסופי של זכות המעבר בתחום תא-שטח מס' 43 ייקבע בהליך הרישוי, בכפוף לאישור מוסד התכנון. השטח ישמש במפלס הרחוב כרחבה פתוחה לציבור שתהווה מעין "כיכר עירונית". השטח יפותח במפלס רציף למפלס הדרכים הגובלות, יהיה פתוח לציבור בכל עת ולא מגודר, לא תותר בו כל בנייה במפלס הרחוב או מעליו (תותר בנייה בתת-הקרקע) למעט ריהוט רחוב ואמצעי הצללה. לא תותר הפניית חצרות דירות גן לכיכר זו. תנאי למתן תעודת גמר בתא-שטח מס' 43 יהיה רישום זכות המעבר למעבר רגלי לטובת הציבור במרשם המקרקעין.

ב

בינוי

1. בתא-שטח מס' 43 יוקמו 2 בניינים בני עד 10 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות משותפות, בתא-שטח מס' 44 יוקמו 2 בניינים בני עד 8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות משותפות
2. היקפי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.
3. תותר הצמדת מרפסות גג לדירות המגורים.
4. קומת הגג הטכנית לא תיכלל במניין הקומות.
5. כל המתקנים הטכניים, לרבות מערכות מיזוג יתוכנו מראש כחלק בלתי נפרד מהבניין ויוסתרו בהתאם.
6. בדירות הגן תתאפשר הפניה של חצרות לכיוון יעוד קרקע שטח ציבורי פתוח , אך לא לכיוון דרכים. יישמר מרחק של לפחות 10 מטרים בין חצר דירת גן לבין גבול מגרש הפונה לדרך.
7. מערכות האוורור של החניונים ישולבו בבניין ו/או באזורי גינון ללא הפניה ישירה לאזורים המיועדים למעבר הציבור, פתחי אוורור יורחקו מגבולות המגרש הפונים לשטחים ציבוריים.
8. לפחות 15% משטח המגרש יפותח כגינון
9. המרווח בין שני הבניינים בתא-שטח מס' 44 לא יפחת מ-8 מטרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

ג	**קווי בנין** 1.קוי בנין כמסומן בתשריט. 2. יותר קו בניין 0 לקומות התת קרקעיות, תוך שמירה על 15% חלחול.
ד	**היקף אחסון** 1. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. 2. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ״ר. 3. מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

4.2 מגורים ומסחר

4.2.1 שימושים

1.קומות תת קרקעיות : חניות, חדרים טכניים, פריקה וטעינה, שטחים לרווחת הדיירים כגון חדר עגלות, שטחים תפעוליים, מחסנים לדיירים.

2.קומת קרקע: מסחר, מרפאות, דואר, חדר כושר, משרדים, מבואות מעברים ושטחי שירות ורווחה למגורים, פריקה טעינה וחניות, חדרים טכניים, מועדון דיירים וכד׳. בקומת הקרקע יותרו שימושים ציבוריים בהתאם לסעיף 4.3.1 לרבות משרדי עירייה.

3.קומות המגורים: מגורים, מתקנים טכנים והנדסיים, שטחי שירות.

4.בקומת הגג: מתקנים טכניים והנדסיים.

4.2.2 הוראות

א **בינוי**

1. בתא-שטח מס׳ 42 יוקמו שני מגדלי מגורים בני עד 31 קומות (תותר בנוסף קומה למתקנים טכניים) מעל קומת מסד אחת משותפת לשימושי מסחר ומבני ציבור שגובהה לא יעלה על 4.5 מטר, ומעל 5 קומות תת-קרקעיות.

2.השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יתוכנן ככל הניתן כמרחב המשכי ורציף למדרכה ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.

3.בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט. תותר חזית מסחרית בקו אפס. הכניסה לשטחי המסחר תהיה רציפה משטח הרחוב הצמוד ותתוכנן באותו המפלס. המעבר המקורה יוכל לשמש כשטח חוץ מקורה למסחר/מסעדות.

4.לפחות 70% מאורך החזית בקומות המסד למסחר יוצמדו לקו בניין.

5.תכסית הבינוי בכל אחד מהמגדלים לא תעלה על 720 מ״ר. המרחק בין 2 המגדלים לא יפחת מ-20 מטר (תותר בליטת מרפסות למרווח זה).

6.בכל בנין ישולבו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון אחסון עגלות ואופניים/ מועדון דיירים וכיו״ב. לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.

7.שטחי ציבור משולבים במבני מגורים:

א. בתאי שטח מס׳ 42 בשטחים בהם הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור בקומת הקרקע, יותר שימוש למבני ציבור.

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

8.יותר חיבור חניונים תת קרקעיים בין תאי שטח סחירים צמודים

תותר הצמדת מרפסות גג לדירות המגורים, לרבות מעל המסחר.

קומת הגג הטכנית לא תיכלל במניין הקומות.

תותר בניית קולונדה בקומת הקרקע רוחב הקולונדה לא יפחת מ-3 מטר.

כל המתקנים הטכנים, לרבות מערכות מיזוג יתוכננו מראש כחלק בלתי נפרד מהבניין ויוסתרו

	בהתאם. לפחות 15% משטח המגרש יפותח כגינון. 9. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מ׳. 10. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 11. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. 12.תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. 13.יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו /או טמונים עבור עסקי מזון. 14.לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המיועדים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, פירים לשירות, מבואות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 15.בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 16. לכל עסק מזון תהיה כניסה נוספת מאזור חצר המשק או מאזור פריקה וטעינה. 17. בחלק מהשטחים הלא מבונים מעל הקרקע ישמר עומק אדמה שיאפשר נטיעה של עצים. 18. תא-השטח הראשון מבין תאי-שטח 42,43 בו יוצא היתר בנייה לרמפה יקנה זכות מעבר לרכב ברמפה שבתחומו לטובת תא-השטח הגובל. 19. מקומות חניה נגישים יתוכננו בתת-הקרקע בלבד. 20. חניה תפעולית, פינוי אשפה ואזור התמרון לרכבים אלה יתוכננו במפלס הקרקע בתחום תא-השטח.
ב	**קווי בנין** 1.קוי בנין כמסומן בתשריט. 2. יותר קו בניין 0 לקומות התת קרקעיות, תוך שמירה על 15% חלחול.
ג	**היקף אחסון** 1.מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. 2.שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ״ר. 3.מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד. 4. תותר בניית מחסנים לשירות המסחר בקרקע בצמוד לשטח המסחרי או במרתף.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר, מבני חינוך תרבות ופנאי, רווחה, מבנים לשירות הקהילה, בתי כנסת, מקוואות, מרפאות
מתקנים הנדסיים.
מסחר בחזית מסחרית

4.3.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1.חצר מבני הציבור תמוקם ככל הניתן בעורף תא השטח.

	2.המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 3.ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 4.מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב/ימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. 5.מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב כחלק מהמבנה הראשי. 6.באם יוקמו מרפאות, מיקומם ייקבע ע"י משרד הבריאות בעת הוצאת היתר הבניה

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	**שימושים**
	שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. תשתיות תת קרקעיות
4.4.2	**הוראות**
א	**בינוי** 1.תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש. 2.יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 3.פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הפיתוח. 4.על מצללות ויריעות הצללה ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 5.לא תותר הקמה של תשתיות ומתקנים הנדסיים, לרבות חדרי טרנספורמציה, מעל או מתחת לקרקע, למעט תשתיות מקומיות לשירות השצ"פ ולמעט העברת תשתיות קוויות בתת הקרקע וככל הניתן בשולי תא השטח. 6. סימון בתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב בשטח ובתוואי המסומן בתשריט בתאי-שטח מס' 201 ו-202 כ"זכות מעבר למעבר ברכב" תותר גישה ברכב לחניה בחלקות 210 ו-213 בגוש 1937. רוחב זכות המעבר לא יעלה על 5 מטרים.

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	**שימושים**
	יותר גינון, חניה ציבורית, מתקני תשתיות ציבוריות תת קרקעיות וכל מרכיבי הדרך הנדרשים להבטחת נסיעת כלי הרכב והליכת הולכי הרגל.
4.5.2	**הוראות**
א	**דרכים** התוויתם ורוחבם בהתאם למפורט בתשריט

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	**שימושים**
	יותר גינון, חניה ציבורית, מתקנני תשתיות ציבוריות תת קרקעיות וכל מרכיבי הדרך הנדרשים להבטחת נסיעת כלי הרכב והליכת הולכי הרגל.
4.6.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

א	**דרכים** התוויתם ורוחבם בהתאם למפורט בתשריט

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטחי הבניה (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ומסחר	מגורים	42	3308	28300	14500		15000		298	113	31	5	4	4	4	4	3576
מגורים ומסחר	מסחר	42		1500	500						1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	42		700	100								(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	42		30500	15600		15000	80	298	113	32	5					
מגורים	מגורים	43	2256	4900	2400		2500	65	54	35.35	10	3	4 (1)	4 (1)	4 (1)	4 (1)	648
מגורים		44	2504	5100	2000		2500	65	54	29.05	8	3	(1)	4 (1)	4 (1)	(1)	648
מבנים ומוסדות ציבור		300	3998	7540	3770	1200	2000	80		19	4	1	4	4	4	0	

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

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

הוראות טבלה 5:

א. תותר תוספת קומה טכנית חלקית או מלאה במגדלי המגורים בנוסף למספר קומות המגורים.

ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ג. בתאי שטח בהם מוצעת חזית מסחרית תותר בניית ארקדה/קולונדה/סטיו ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.

ד. התמהיל עבור היחידות התוספתיות(334) בכלל התוכנית יהיה כמפורט להלן :

לפחות 10% יח"ד עד 55 מ"ר פלדלת

לפחות 20% יח"ד עד 80 מ"ר פלדלת

לפחות% 40 יח"ד עד 100 מ"ר פלדלת

לפחות 0% 1 יח"ד עד 115 מ"ר פלדלת

עד% 20 יח"ד (סל זכויות) 140 מ"ר פלדלת

ה. יותר שימוש מסחרי בשטחי הציבור בהיקף שלא יעלה על 5% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תוגש תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית על כל תחום התוכנית.
1.היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
2.תנאי בהליך הרישוי הוא אישור משרד הבריאות, למעט עבור מגורים.
3.כתנאי בהליך הרישוי, תוכן תכנית אדריכלית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את שלט הפרסומת למבנה שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
4. כל בנייה שיש לה השלכות סביבתיות , תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה , ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
5.תנאי בהליך הרישוי הוא השלמת תוכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז ואישורן ע"י תאגיד המים והביוב ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
6. תנאי בהליך הרישוי בתא-שטח מס' 42 הוא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר התחייבות לרישומו על שם העירייה במסגרת רישום הבית המשותף (להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד לרישום על שם הרשות המקומית).
7.תנאי בהליך הרישוי במבנים בהם קיים עירוב שימושים, הינו תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין מניעת הפרעה של השימושים השונים זה לזה.
8 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא ביצוע בדיקת רוחות נוספות על בסיס תוכנית בינוי ופיתוח מעודכנות, בהתאם לממצאי הבדיקה יתוכננו אמצעים למיתון רוחות באזור ההתבגרות אשר יוצגו בבקשה להיתר.

6.2 ניהול מי נגר

1. 15% משטח המגרש בתחום התוכנית יישאר פנוי לחלחול של נגר.
2.מילוי מגרשים יתבצע ככל הניתן באמצעות קרקע מקומית או דומה על מנת לשמור על כושר החלחול הטבעי של הקרקע.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

א. במקרה של בינוי פינוי , תנאי למתן היתר אכלוס לבניין הראשון בפרוייקט יהיה העברת הדיירים מהמבנה הראשון המיועד להריסה למבנה החדש או לכל מקום אחר.
ב. למרות האמור בס"ק א' לעיל , ניתן לתת ערבות מתאימה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית שתבטיח את הריסת הבנין המיועד להריסה לאחר איכלוס הבניין הראשון.
תנאי למתן היתר אכלוס למגורים בתאי שטח 42 43 הינו רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים המבונים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה

6.5 חניה

תותר חניות תפעוליות ופינוי אשפה עיליות במפלס הקרקע חניה פרטית תהיה בחניון תת קרקעי.
החניה בתת הקרקע תהא בתחום המגרש בלבד עם תכסית של עד 85% משטח המגרש.
חניית אופניים תהיה במפלס הקרקע בסמוך ככל האפשר למבנה או למגרש. מערכות האוורור של החניונים ישולבו בבניין ו/או באזורי גינון ללא הפניה ישירה לאזורים המיועדים למעבר

תכנון זמין
מונה הדפסה 109

	הציבור, פתחי אוורור יורחקו מגבולות המגרש הפונים לשטחים ציבוריים.

6.6	הריסות ופינויים
	א. הבניינים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה ב. תנאי בהליך הרישוי בכל מגרש יהיה הבטחת הריסתם של מבנים אלו. ג. הריסת המבנים בפועל לא תהווה תנאי למתן טופס 4 ותעודת גמר וזאת על מנת לאפשר הליך של בינוי פינוי.

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	א. יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור, שיצוינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים, שיפיק האגרונום הממונה על ביצוע התוכנית. במפרטים אלה יצוינו מרחקי הביטחון המדויקים מהעצים בכל הכיוונים. ב. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן ייקבעו בתיאום עם אגרונום ופקיד היערות. ג. יש להקפיד על הגנת עצים מפני מזיקים ומחלות בתקופת קיום העבודות בשטח. ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות סטטוס עצים לשימור ועדכון הנספח בכפוף לחוות דעת פקיד היערות.

6.8	סטיה ניכרת
	מס' קומות מירבי ומספר יח"ד יהיה כמצויין בטבלה מס' 5. כל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון התכנון והבניה. (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

6.9	זכות מעבר
	בתאי שטח מס' 42,43,201,202, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין".

6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	1 תנאי בהליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. .2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

יבוצע תוך 10 שנים ממתן תוקף

תכנון זמין
מונה תדפיס 109