

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1019

צריפין מתחם 2

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז המרכז, מצפה אפק

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
22-03-2017
נתקבל

מינהל התכנון
החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
7.9.16
לאשר את התוכנית
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם אחד מתוך שמונה מתחמי תכנון בשטח מחנות צריפין המיועדים לפינוי והשטחים הגובלים בו. תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם מס' 2, המתחם המרכזי מבין שלושת מתחמי המגורים המיועדים להסתפח לבאר יעקב.

מתחם זה בעל חשיבות והשפעה גדולה על התפתחותה ותפקודה של באר יעקב, שכן מבחינה אורבנית, בו מתוכנן לעבור הרחוב הראשי של באר יעקב אשר קושר ומחבר בין העיר הקיימת לשטחיה החדשים לכדי עיר אחת. ברחוב זה מתוכנן לעבור בעתיד גם קו מתע"ן אשר יעצים חיבור זה.

תכנית זו משתרעת על שטח של כ-390 דונם ומתוכננות בה כ-3,200 יחידות דיור וכ-180,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

התכנית קובעת מבני מגורים המחולקים על ידי רשת דרכים מקומית אורטוגונית המתחברת למערכת הדרכים היוצרת מבנים מזוהים המצטרפים לכדי מרקם בנוי אחד. ברחוב הראשי מתוכננים שימושי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תעסוקה ומסחר במפלס הקרקע בחזית הרחוב. המגורים מתוכננים בבנייה מרקמית בנייני מגורים בני כ-6 קומות וכן בניינים גבוהים בפינות הרחובות. באזור החיבור בין שטחי היישוב הותיקים לשטחים החדשים מתוכננת כיכר עירונית הכוללת את המרכז האזרחי לרבות בנין העירייה וכן מבני ציבור לתרבות ופנאי לשירות כלל תושבי העיר. כמו כן, מתוכנן אזור תעסוקה לאורך דרך 4313 העתיד להיות רחוב עירוני ראשי.

יצוין כי התכנית נערכה כפועל יוצא של חשיבה תכנונית מקיפה שנערכה במסגרת התכנית השלדית של צריפין אשר אומצה על ידי הולנת"ע, וכן בהתאמה למסמכי תכנית המתאר המקומית החדשה לבאר יעקב הנמצאת בהכנה בימים אלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	צריפין מתחם 2
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1019
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ארצית
		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 גלילית מחוז המרכז, מצפה אפק

185230 קואורדינאטה X

650844 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק משטח מחנות צריפין.

מצפון לדרך 4313.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צריפין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3831	מוסדר	חלק		99
3833	מוסדר	חלק		1-2, 4-5, 8
4233	מוסדר	חלק	41, 43	13-14, 38-40, 42, 44-48, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק		27, 29, 31
4239	מוסדר	חלק		1, 4-5, 9-10
4244	מוסדר	חלק	10	2, 4-5, 7-9, 11-12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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/ 23 / א / 4	פירוט	גריעת קו רק"ל.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 3	כפיפות	הקלה בקו בנין מדרך מס' 4313 ל-21 מטר מציר הדרך.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 35	כפיפות	קביעת צפיפות בניה גבוהה מהקבוע בתמ"א/35 בהתאם לסעיף 12.2.2(3).	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 / 21	פירוט	שינוי מהוראות תמ"מ/ 3 / 21 לענין אישור התכנית בולנת"ע.	5236	284	12/11/2003

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				עופר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עופר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	01/12/2015	משה פלוס	22/03/2016	נספח מצב מאושר	לא
תנאים למתן היתרי בניה	מנחה		1	21/09/2016	עופר קולקר	03/11/2016	נספח תנאים למתן היתרי בניה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	01/12/2015	עופר קולקר	22/03/2016	נספח מס' 1 - בינוי תכניות. מחייב לעניין קווי הבניין ומס' הקומות.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/12/2015	עופר קולקר	06/04/2016	נספח מס' 2 - בינוי חתכים. מחייב לעניין חתך החזית המסחרית.	לא
חתכים	מנחה	1: 250	1	01/12/2015	רונית הרשקוביץ	06/04/2016	נספח מס' 3 ג' - חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	21/09/2016	רונית הרשקוביץ	03/11/2016	נספח מס' 3 א' - תנועה	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	רונית הרשקוביץ	22/03/2016	נספח מס' 3 ב' - דרכים תנוחה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	שלומי זאבי	22/03/2016	נספח מס' 4 - נוף	לא
ניקוז	מנחה		7	01/12/2015	שאול גבירצמן	28/03/2016	נספח 5 ב' - ניקוז חוברת	לא
ביוב	מנחה		5	01/12/2015	שאול גבירצמן	28/03/2016	נספח מס' 5 - ביוב חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	שאול גבירצמן	22/03/2016	נספח מס' 5 א' - ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/12/2015	שאול גבירצמן	22/03/2016	נספח מס' 5 ב' - ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	21/09/2016	שאול גבירצמן	22/09/2016	נספח מס' 6 - מים	לא
מים	מנחה		5	21/09/2016	שאול גבירצמן	22/09/2016	נספח מס' 6 - מים חוברת	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/12/2015	עופר קולקר	22/03/2016	נספח מס' 7 - בינוי לדוגמא	לא
הריסות ופינויים	מחייב	1: 1250	1	01/12/2015	עופר קולקר	22/03/2016	נספח מס' 8 - הריסות ופינויים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/12/2015	איתמר בן שדה	22/03/2016	נספח מס' 9 - עצים בוגרים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	רקע		23	01/12/2015	איתמר בן שדה	22/03/2016	נספח מס' 9 א- רשימת עצים בוגרים	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1:2500	1	01/12/2015	משה פלוס	22/03/2016	נספח מס' 10 - חלוקה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		10	01/12/2015	משה כהן	22/03/2016	נספח מס' 11 - פרוגרמה לצורכי ציבור למגורים	לא
שימור	מחייב	1:1250	1	01/12/2015	משה שפירא	22/03/2016	נספח מס' 12 - שימור מבנים	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		57	05/04/2015	אורית ניר	07/04/2016	חוות דעת סביבתית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		68	07/12/2015	רונית הרשקוביץ	20/12/2015	בה"ת- בדיקת התכנות תחבורתית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		91	01/12/2015	אורי אמית	22/03/2016	דו"ח סקר היסטורי	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
מחוז מרכז	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

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	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	tahel@kke.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	מתכנן	משה כהן		ק.ש.ת.מ.כ. ניהול פרויקטים	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	kineret.keshet@gmail.com
מהנדס	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf-mapping.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	מנעד - תכנון נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	ayelet@tichnun-nof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רונית הרשקוביץ	89272	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111	03-7914112	Ronit.Hershcovitz@pgl.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-5249291	03-5235558	office@malin-eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	eran@e-blum.com
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	00115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com
אדריכל נוף	אגרונום	איתמר בן שדה	118836	תכנון מקום בנוף	כפר ויתקין	(1)	98			ita98s@yahoo.com
יועץ	יועץ סביבתי	אורי אמית	000	אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח	30	073-7802752	02-5661610	admin@adama-israel.co.il
יועצת	יועץ סביבתי	אורית ניר		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	מתכנן	כנרת כהן שלום		קשת מ.כ ניהול פרויקטים	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	kineret.keshet@gmail.com

(1) כתובת : כפר ויתקין 98.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונה 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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 3,200 יחידות דיור, כ-180,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן מוסדות ומבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בחלק משטח מחנה צריפין המתפנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית למגורים ב', מגורים ד', תעסוקה ומסחר, ייעוד מעורב למגורים, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ודרכים.
- ב. הדגשת הפעילות האורבנית ע"י ייעוד הרחוב הראשי לשימושים מעורבים: מגורים, תעסוקה ומסחר וכן קביעת מיקום למרכז האזרחי הכולל את בנין העירייה ומבני ציבור נוספים.
- ג. קביעת בינוי והנחיות בניה לכ- 3,200 יחידות דיור, מתוכן 250 יחיד דיור מיוחד, ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות 25% מיחידות הדיור כדירות קטנות.
- ד. קביעת היקף כולל של כ- 180,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.
- ה. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית לרבות קביעת תוואי המתע"ן המיועד לעבור ברחוב המרכזי ושבילי אופניים.
- ו. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור כולל תשתיות ושירותים.
- ח. קביעת רשת רחובות עירוניים הכוללים רחוב ראשי ורשת רחובות משניים החוברים אליו לכדי יצירת מערכת תנועה מתפקדת.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- י. שינוי תוואי דרך מס' 4313, קביעת קו בניין של 21 מ' מציר הדרך.
- יא. גריעת תוואי הקו החום המהווה שינוי לתמא/4/23.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		397.906	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	250	
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	13,875	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	178,166	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2,950	מתוכן 590 יח"ד קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	280,397	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	14,798	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	125,072	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	207
דרך מאושרת	505 - 513,508
דרך מוצעת	500 - 512,511,504
ככר עירונית	801,800
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 418
מגורים ב'	100 - 107,105
מגורים ד'	600 - 613
מגורים מסחר ותעסוקה	200 - 208,206
מסחר ותעסוקה	700 - 702
שביל	319 - 326,328 - 332,334 - 340
שטח ציבורי פתוח	300 - 310,308 - 316,318,333,341,345

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	505,507,508,513
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	501,511
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	410,411,417
דרך/מסילה לביטול	מגורים ב'	113,114
דרך/מסילה לביטול	מגורים ד'	606,607,610,611
דרך/מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	700 - 702
דרך/מסילה לביטול	שביל	329
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	311,341,345
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	508,513

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	511
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	417
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	701, 700
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	345, 341
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	207
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	103, 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	609, 608, 603
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	218 - 208, 206 - 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	338, 332, 328, 326 - 324
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	305 - 302
חזית מסחרית	דיור מיוחד	207
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	417
חזית מסחרית	מגורים ב'	103, 102
חזית מסחרית	מגורים ד'	609, 608, 603
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	218 - 208, 206 - 200
מבנה להעתקה/שחזור	דרך מוצעת	501
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים מסחר ותעסוקה	214, 213
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	308
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	513
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	511, 501
קו בנין עילי	דיור מיוחד	207
קו בנין עילי	מגורים ד'	613 - 600
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	218, 216 - 208, 206 - 200
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	702 - 700
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	513
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	345, 341
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	505
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	504 - 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ככר עירונית	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	418, 413, 412, 410 - 400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	110 - 107, 104 - 100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	613 - 608, 605 - 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	215 - 208, 206 - 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	332 - 328, 326 - 322, 320, 319, 340, 336, 335
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	333, 316 - 312, 308 - 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.27	20.96	דרך מאושרת
92.96	369.87	שטח חקלאי
1.78	7.07	שצ"פ
100	397.9	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.05	4,167.61	דיוור מיוחד
4.25	16,897.94	דרך מאושרת
24.20	96,279.06	דרך מוצעת
0.88	3,509.36	ככר עירונית
17.96	71,470.84	מבנים ומוסדות ציבור
7.19	28,593.94	מגורים ב'
10.08	40,119.99	מגורים ד'
14.84	59,041.83	מגורים מסחר ותעסוקה
4.79	19,055.94	מסחר ותעסוקה
1.98	7,881.98	שביל
12.79	50,874.27	שטח ציבורי פתוח
100	397,892.75	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. בתאי שטח 102,103 השימוש בקומה במפלס הרחוב הוא למסחר במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן. ב. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכנית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בנין אפס בין בנינים בהתאם לנספח הבינוי. ד. במרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין יהא שטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים. ה. שטח ממוצע של יח"ד יהיה 105 מ"ר עיקרי ליחידה, ובנוסף שטח ממ"ד, שטחי מרפסות ושטחי שרות. למעט 20% מכלל יחידות הדיור אשר יהיו דירות קטנות של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). ו. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצג מיצוי מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5, על מנת ליישם את עקרונות הבינוי על פי התכנית. ז. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. בתאי שטח 609, 608, 603 השימוש בקומה במפלס ברחוב הוא למסחר במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". ג. מעונות יום בקומת הקרקע, אשר יירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לסעיף 6.15 להלן.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 5 ו-6 להלן. ב. שטח הבניה המרבי, מספר הבניינים, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות וקווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. ג. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בנין אפס בין בניינים בהתאם לנספח הבינוי. ד. ברחובות בהם קו הבניין בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים. ה. מספר הקומות בבנייה המרקמית ולאורך הרחוב הראשי יהא 6 קומות: +5 ק.קרקע. וגובה הבניינים הגבוהים 19 קומות: +18 ק.קרקע בהתאם לנספח הבינוי.

4.2	מגורים ד'
	ו. שטח ממוצע של יחיד יהיה 105 מ"ר עיקרי ליחידה, ובנוסף שטח ממ"ד, שטחי מרפסות ושטחי שרות. למעט 20% מכלל יחידות הדיור אשר יהיו דירות קטנות של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). ז. בבניינים בני 19 הקומות, לא תותר הבלטת הדירות בקומות הגבוהות מקו החזית של הדירות מתחתיהן. הגדלת הקומות העליונות מעבר לתכנית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבנינים לא יעלה על 6.0 מ' ולא יפחת מ-4.0 מ'. ח. השימוש למסחר בקומה במפלס הרחוב יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי, ויהא בהתאם למסומן בתשריט כ"חזית מסחרית. ט. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ-4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה), ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך המחייב בנספח מס' 2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתנו בתנאים הבאים: 1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1:50. 2. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. 3. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. י. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצג מיצוי מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. יא. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר בקומה במפלס הרחוב הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים, בחזית הבניינים המסומנת בתשריט כ"חזית מסחרית". ד. מעונות יום בקומת הקרקע של בנייני המגורים, אשר יירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לסעיף 6.15 להלן.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות שלהלן. ב. שטח הבניה המרבי, מספר הבניינים, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות וקווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. ג. שטח ממוצע של יחיד יהיה 105 מ"ר עיקרי ליחידה, ובנוסף שטח ממ"ד, שטחי מרפסות ושטחי שרות. למעט 20% מכלל יחידות הדיור אשר יהיו דירות קטנות של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). הדירות הקטנות יתוכננו ככל הניתן בחלק הקדמי בחזית הרחוב הראשי בקומות 3-4 בבניין (תאי שטח 200-218). ד. גובה הבניינים בבנייה המרקמית ולאורך הרחוב הראשי, דרך מס' 3, יהיה עד 6 קומות. הבניינים ייבנו בחזית הרחוב על קו הבניין המחייב בצד הרחוב ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכם. בכל הבניינים תיעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית (כמסומן בנספח מס' 2). לא יותרו קומות עמודים מפולשות (למעט מבואת הכניסה לבניין). ה. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי, המסומנות כחזית מסחרית ובקומה המיועדת למסחר.

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה	ו. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) ללא עמודים בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך המחייב בנספח מס' 2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים הבאים: 1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1: 50. 2. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. 3. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. ז. בבניה המרקמית יבנו דירות גן, כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד האחורי אשר איננו פונה אל הרחוב. ח. בבניינים בני 19 קומות, לא תותר הבלטת הדירות בקומות העליונות מקו החזית של הדירות מתחתיהן. הגדלת הקומות העליונות מעבר לתכנית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מ' ולא יפחת מ-4 מ'.
ב	הוראות בינוי	ט. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. י. תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח. יא. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא 100 ס"מ לצורכי גינון. יב. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה. יג. בחזיתות הבניינים הפונות לרחובות לא תותר הפניית חלונות הממ"ד ללא כיס להסתרת חלון המגן. יד. בבניינים בהם מסומנת חזית מסחרית יותר שימוש למשרדים בקומות שמעל הקומה המסחרית בקומת הקרקע כחלופה לדירות. כן יותר לבעלי דירות בבניינים אלו לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יהווה מטרד לשימוש המגורים. טו. ראה הוראות נוספות בסעיף 6.11 ז' להלן. טז. ראה הוראות נוספות לבינוי בסעיפים 6.1, 6.2, ותנאים למתן היתר בניה בסעיף 6.4 להלן.
4.4	מסחר ותעסוקה	
4.4.1	שימושים	א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה שלא מהווה מטרד למגורים הסמוכים. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע. ד. חדרי שנאים לחשמל.
4.4.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות שלהלן. ב. היקף שטחי הבניה העיקריים למסחר ולתעסוקה, מספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. ג. קווי הבניין בחזית רחוב מס' 6 מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט. ד. השימוש למסחר יהא במפלס הרחוב. ה. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ- 4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) ללא עמודים בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך המחייב בנספח מס' 2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים

4.4	מסחר ותעסוקה
	הבאים: 1. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1:50. 2. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. 3. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. 1. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. 2. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. מתקני משחקים, מתקני ספורט, נטיעות עצים. ב. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ג. תא שטח 412 ישמש עבור מבנה לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת וחברה כשימוש משני. ד. תא שטח 417 ישמש עבור מבנה למשרדי הרשות המקומית וכן מרכז תרבות כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, דת וחברה כשימוש משני. ה. ביתר תאי השטח יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א'-ד' לעיל וכן מבנים לצורכי ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות ורווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות. ו. חניון ציבורי תת קרקעי בתא שטח 417.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. זכויות והוראות בניה בהתאם לטבלה בפרק 5 להלן. ב. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים שונים לצרכי ציבור באותו מגרש. ג. השטח המסומן בנספח מס' 1 בתאי שטח 407, 410 ו- 412 בשתי וערב בצבע אדום מיועד למגרשי ספורט של בתי הספר. שטחים אלה יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בתי הספר. ד. בתא שטח 417 ייבנה בית עירייה ומרכז תרבות. ה. במפלסים תת-קרקעיים בתאי שטח 417 ו- 800 ייבנה חניון ציבורי בהיקף העולה על תקן החנייה לבנין שיוקם בשטח. ו. תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף תחבורה קבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות לחינוך ומגורים.
ב	הוראות פיתוח א. השטחים הפנויים מבניה בתא השטח יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. ב. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של הילדים- יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת שטח המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
ב	תשתיות

א. נטיעות עצים, גינות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
 ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש.
 ג. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטים של הצללה.
 ד. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.
 ה. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
 ו. בתא שטח 308 מסומן מבנה המיועד לשימור. השימושים המותרים במבנה זה הם למועדון נוער, מתנ"ס, מרכז אומנויות ומרכז תרבות הכולל חדרי פעילות לילדים, לנוער ולקשישים.

א. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.
 ב. בשצ"פ ששטחו קטן מ- 2 דונם, לא תותר בניית מבנה כלשהו.
 ג. בתא שטח 308 תותר הקמת מבנה שירותים כולל מחסן ובתי שימוש בשטח כולל שלא ייעלה על 50 מ"ר.
 ד. בתאי שטח 303, 308, 311 יותר מעבר לרכב חירום ובטחון בלבד.
 ה. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים.
 ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהא תאום עם שטחים ציבוריים פתוחים גובלים (על פי תכניות מצרניות) לרבות תאום גבהים, פתרונות ניקוז, רוחב ורציפות שבילים, חומרי גמר וכיו"ב. באם לעת ביצוע הפיתוח בשצ"פ לא ניתן לתאם מאחר ואין כוונה לפתח את השצ"פים הגובלים, תכנית הפיתוח על פי תכנית זו תהווה את הבסיס לתאום.
 ז. תאי השטח: 304, 305, 306 מהווים רצף של שטח ציבורי פתוח מרכזי בשכונה, ולפיכך יתוכננו כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר על ידי הועדה המקומית. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים קיימים המסומנים לשימור, חומרי גמר ופרטים אופייניים.
 ח. בין תאי השטח 304 ו-305 מתוכנן מעבר תת קרקעי להולכי רגל ולרכבי אופניים לצורך חיבור של שני חלקי הפארק. יש לשמור על רציפותו של חתך הרחוב במפלס הקרקע ללא שינוי. רוחב המעבר לא יפחת מ 10 מ' וגובה המעבר לא יפחת מ 3 מ'.
 ט. בתא שטח 341 יותר מעבר להולכי רגל אל תאי השטח הסמוכים 700-703 לצורך גישה מדרך מס' 4313.
 י. לענין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים, ראה הוראות סעיף 6.7 להלן.
 יא. תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות לחינוך ומגורים.

יב. תאי שטח 341 ו- 345 מיועדים להנחת קו מים תת קרקעי. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות פיתוח יתואמו עם חברת מקורות.

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים א. תאי שטח 800-801 מיועדים לכיכר עירונית. ב. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות. ג. שבילים ושדרות להולכי רגל. ד. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ה. נטיעות, גינון. ו. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. ז. חניון תת קרקעי בתא שטח 800.
4.7.2	הוראות הוראות פיתוח א. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחוב הסמוך. ב. הרחבה תשמש כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהיה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן. ג. השטח שסומן בתשריט ויועד לכיכר עירונית יתוכנן עם השטחים הגובלים מצפון וממערב לשטחים אלה. ד. סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ה. במפלסים תת-קרקעיים בתאי שטח 417 ו- 800 ייבנה חניון ציבורי בהיקף העולה על התקן לבנין שיוקם בשטח.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים א. נטיעות, גינון, ריצוף. ב. מעברים ושבילי הליכה ואופניים. ג. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות. ה. יותר מעבר לרכב שרות וחירום בלבד.
4.8.2	הוראות הוראות פיתוח א. רוחב השבילים יהא 8 מ' ויכלול מעבר חירום ברוחב 4 מ'. ב. ביצוע הפיתוח של השבילים יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים. ג. בתחום תאי השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. תשתיות תת קרקעיות.

4.9	דרך מוצעת
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	א. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט. 1. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מ'. 2. רוחב שבילי אופניים לא יפחת מ-2.5 מ'. 3. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה. ב. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט כמסומן בנספח מס' 3, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס הועדה המקומית, אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. הכניסה לרכב למרתפי חנייה של תאי השטח המצרניים לרחוב מס' 3 תהא מדרכים חלופיות ולא מדרך מס' 3. ג. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. ד. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הרחוב, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.10.2	הוראות
א	דרכים
	בהתאם להוראות סעיף 4.9 לעיל.
4.11	דיוור מיוחד
4.11.1	שימושים
	א. מגורים מיוחד, משרדים, מסחר, שירותי רפואה ושימושים משותפים של הדיוור המיוחד בחזית הרחוב. ב. דיוור מיוחד: דיוור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיוור מיוחד לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים ו/או דיוור בשכירות מוגנת ושירותים נלווים.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. הבינוי והפיתוח בתא שטח 207 יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים מס' 1-4 לתכנית. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר קומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 5-6 להלן. ב. קו הבניין בחזית הרחוב הוא מחייב ויהא בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מס' 1. ג. השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע. לאורך הרחוב יותרו בנוסף לשימושי המסחר והמשרדים השימושים המשותפים של מבנה המגורים המיוחד כגון: מועדונים, חדרי ספורט וכושר, חדרי אוכל וכיו"ב. ד. לאורך החזית המסחרית ולאורך החזית הפונה אל הרחוב הראשי תבנה קומת עמודים (סטיו). בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת

דיוור מיוחד	4.11
הציבור בספרי המקרקעין. ה. ההוראות המפורטות בסעיף 4.2.2 ח' וט' לעיל יחולו על הקולונדה המסחרית גם בשטח ייעוד זה. ו. החניה למגורים תהא תת-קרקעית ובהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה, כן יתווספו מקומות חניה עבור חניות אורחים בהיקף של 15% מסך יחידות הדיוור אשר לא יוצמדו לדירות. ז. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה לדירות המגורים. ח. בקומת הקרקע לאורך סטיו העמודים (קולונדה) תותר הקמת השטחים הציבוריים של מבנה המגורים המיוחד, כגון: חדרי אוכל, מועדונים, חדרי כושר וספא וכיו"ב, כמו גם שירותי בריאות לכלל הציבור ט. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מ"ר גודל מגרש כללי		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מפלגת הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת	מפלגת הכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
3813	3816	3717	3504	3714	3300	3300	27480	3153	3045										
763	763	743	701	743	660	660	5496	631	609										
3050	3053	2974	2803	2971	2640	2640	21984	2522	2436										
1271	1272	1239	1168	1238	1100	1100	9160	1051	1015										
400	401	402	403	404	405	406	407	408	409										
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך										

תכנית מס': תמל/ 1019 - שם התכנית: צריפין מתחם 2

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
	3	4	4	4	6			300	31962			6392	25570	10654	410	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	4	4	6			300	5436			1087	4349	1812	411	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	3	4	4	3	6			300	65682			13136	52546	21894	412	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	4	4	4	4	6			300	5178			1036	4142	1726	413	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	3	4	4	4	6			300	3564			713	2851	1188	414	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	3	4	3	4	6			300	4908			982	3926	1636	415	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	3	3	4	4	6			300	4968			994	3974	1656	416	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	0	0	0	0	19			407	38532			7706	30826	9633	417	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	0				1				720			187	533	9633	417	מבנים ומוסדות ציבור מסחר
	3	4	4	4	6			300	3636			727	2909	1212	418	מבנים ומוסדות ציבור
									222708			44542	178166	71025		מבנים ומוסדות ציבור
	0	3	3	0	19		250	466	18750		0	4875	13875	4163	207	דיוור מיוחד

מגרש גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
4163	207	מסחר	דיור מיוחד	480	168	0	648	195	26	13.7	6						
1895	100	מגורים ב'	מגורים ב'	2442	858	0	3690	154	18	11.2	6				4	312	
1612	101	מגורים ב'	מגורים ב'	1643	577	0	2490	270	18	15.7	6				4	216	
1140	102	מגורים ב'	מגורים ב'	1643	577	0	2490	270			6				3	216	
1140	102	מסחר	מגורים ב'	160	56	0	216				1					0	
1240	103	מגורים ב'	מגורים ב'	1643	577	0	2490	270	18	14.5	6				4	216	
1240	103	מסחר	מגורים ב'	160	56	0	216				1					0	
1325	104	מגורים ב'	מגורים ב'	1643	577	0	2490	270	18	13.5	6				4	216	
1234	105	מגורים ב'	מגורים ב'	1643	577	0	2490	270	18	14.6	6				3	216	
2478	107	מגורים ב'	מגורים ב'	3086	1084	0	4680	510	34	13.7	6				4	408	
2214	108	מגורים ב'	מגורים ב'	3086	1084	0	4680	510	34	15.3	6				3	408	
2318	109	מגורים ב'	מגורים ב'	3086	1084	0	4680	510	34	14.7	6				4	408	
3089	110	מגורים ב'	מגורים ב'	4632	1628	0	7010	750	50	16.2	6				3	600	
2317	111	מגורים ב'	מגורים ב'	3086	1084	0	4680	510	34	14.7	6				4	408	
2174	112	מגורים ב'	מגורים ב'	3086	1084	0	4680	510	34	15.6	6				3	408	
3227	113	מגורים ב'	מגורים ב'	4433	1557	0	6710	720	48	14.9	6				4	576	
2305	114	מגורים ב'	מגורים ב'	3086	1084	0	4680	510	34	14.8	6				4	408	
28568		סך הכל	מגורים ב'	38238	13432		57940	6270	418								
3440	600	מגורים ד'	מגורים ד'	9028	3172	0	13610	1410	94	27.3	19				3	1128	
2328	601	מגורים ד'	מגורים ד'	7234	2542	0	10901	1125	75	32.2	19				3	900	
2198	602	מגורים ד'	מגורים ד'	7234	2542		10901	1125	75	34.1	19				4	900	
3485	603	מגורים ד'	מגורים ד'	8281	2909	0	12420	1230	82	23.5	19				3	984	
3485	603	מסחר	מגורים ד'	400	140		540				1					0	
2452	604	מגורים ד'	מגורים ד'	7234	2542	0	10901	1125	75	30.6	19				3	900	
1374	605	מגורים ד'	מגורים ד'	6786	2384	0	10220	1050	70	50.9	19				0	840	
2489	606	מגורים ד'	מגורים ד'	7234	2542	0	10901	1125	75	30.1	19				3	900	
2652	607	מגורים ד'	מגורים ד'	7881	2769	0	11880	1230	82	30.9	19				4	984	
3423	608	מגורים ד'	מגורים ד'	8163	2868	0	12261	1230	82	24	19				4	984	
3423	608	מסחר	מגורים ד'	282	100		382				1					0	
3754	609	מגורים ד'	מגורים ד'	8459	2972	0	12721	1290	86	22.9	19				3	1032	
3754	609	מסחר	מגורים ד'	282	100		382				1					0	
3590	610	מגורים ד'	מגורים ד'	8529	2997	0	12861	1335	89	24.8	19				4	1068	
3661	611	מגורים ד'	מגורים ד'	8529	2997	0	12861	1335	89	24.3	19				4	1068	
3594	612	מגורים ד'	מגורים ד'	8529	2997	0	12861	1335	89	24.8	19				4	1089	
1641	613	מגורים ד'	מגורים ד'	6734	2366	0	10150	1050	70	42.7	19				4	840	
40081		סך הכל	מגורים ד'	109855	38599		165449	16995	1133								
2004	200	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	6087	2139	0	9171	945	554	31.4	63	19			4	756	

תכנית מס': תמל/ 1019 - שם התכנית: צריפין מתחם 2

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
	0				1				446			116	330	2004	200	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				1488			387	1101	2004	200	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
888	0	6	0	4	19	18.5	74	351	10610	1110	0	2470	7030	3998	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				792			206	586	3998	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				2640			686	1954	3998	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
828	0	6	0	4	19	25.7	69	459	9861	1035	0	2295	6531	2690	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				576			150	426	2690	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				1920			499	1421	2690	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1488	0	6	0	0	19	26.6	124	495	18110	1860	0	4225	12025	4666	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				1152			300	852	4666	203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				3840			998	2842	4666	203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
756	0	6	3	0	19	44.6	63	750	9171	945	0	2139	6087	1414	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				331			86	245	1414	204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				1104			287	817	1414	204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

תכנית מס': תמל/ 1019 - שם התכנית: צריפין מתחם 2

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
864	0	4	3	0	19	25.8	72	467	10380	1080	0	2418	6882	2793	205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				612			159	453	2793	205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				2040			530	1510	2793	205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
864	0	6	0	3	19	23.6	72	431	10380	1080	0	2418	6882	3050	206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				641			167	474	3050	206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				2136			555	1581	3050	206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1020	0	6	3	0	19	21.3	85	345	12051	1275	0	2802	7974	3998	208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				403			105	298	3998	208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				1344			349	995	3998	208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1056	0	6	4	0	19	26	88	438	12500	1320	0	2907	8273	3389	209	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				540			140	400	3389	209	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				3				1800			468	1332	3389	209	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
912	0	4	3	0	19	29.2	76	481	10840	1140	0	2522	7178	2603	210	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0				1				389			101	288	2603	210	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

תכנית מס': תמל/ 1019 - שם התכנית: צריפין מתחם 2

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	210	2603	959	337	1296					3			0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	211	4528	9065	3185	13720	391	98	21.6		19	4	4	6	1176
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	211	4528	682	240	922					1				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	211	4528	2273	799	3072					3				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	212	4960	8917	3133	13490	360	96	19.4		19	3	3	6	1152
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	212	4960	746	262	1008					1				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	212	4960	2486	874	3360					3				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	213	3754	7826	2750	11821	386	83	22.1		19	3	3	6	996
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	213	3754	453	159	612					1				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	213	3754	1510	530	2040					3				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	214	3884	7826	2750	11821	373	83	21.4		19	3	3	6	996
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מסחר	214	3884	453	159	612					1				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	תעסוקה	214	3884	1510	530	2040					3				0
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	מגורים	215	3764	7974	2802	12051	391	85	22.6		19	3	3	6	1020

תכנית מס': תמל/ 1019 - שם התכנית: צריפין מתחם 2

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
					עיקרי	שרות											
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	215	3764	458	159		612					1			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	215	3764	1527	530		2057					3			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	216	2568	7030	2470	0	10610	1110	480	28.8	74	19	0	3	0	888	
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	216	2568	293	103		396					1			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	216	2568	977	343		1320					3			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	217	2272	1687	593	0	2580	300	182	8.8	20	6	4	3	0	240	
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	217	2272	266	94		360					1			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	217	2272	888	312		1200					3			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	218	2545	7030	2470	0	10610	1110	486	29.1	74	19	3	4	0	888	
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	218	2545	298	105		403					1			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	218	2545	995	349		1344					3			0		
מגורים ומסחר ותעסוקה	<סך הכל>		58880	132304	46488		199777	20985			1399						
מסחר ותעסוקה	מסחר	700	6471	1500	300		1800		675			1	0	0	0	0	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	700	6471	33503	8376		41879		675			19		4	4	4	
מסחר ותעסוקה	מסחר	701	6678	1500	300		1800		675			1	0	0	0	0	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מ"ר גודל מגרש כללי	מ"ר גודל מגרש כללי
				עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה					
						עיקרי	שרות										
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	701	6678	34622	8655			675				19		4	4	43277	
מסחר ותעסוקה	מסחר	702	5872	1500	300			675	1800			1	0	0	0		
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	702	5872	30269	7567			675	37836			19		4	4		
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		19021	102894	25498			675	128392 (1)								
שטח ציבורי פתוח		308	8475						50								

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:

1. שטחי החנייה בתת הקרקע יחושבו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

2. לא ניתן לנייד זכויות או להפריד בין שטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך כל שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית (כולל ברחוב הראשי וברחובות המשניים) - 177,709 מ"ר.

6. הוראות נוספות .6

6.1	עיצוב אדריכלי
	תוגש תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500 : 1 למבן בשלמותו, אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות כדלהלן : 1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח. 2. מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו. 3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון : פילרים, מגוף המים הראשי "גמל") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח. 5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח. 6. קביעת פרטים אדריכליים אופייניים מחייבים לרבות מיקום של מתקנים טכניים, קולטי שמש, מזגנים וכיו"ב. 7. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. 9. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה בקני"מ 100 : 1. 10. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 100 : 1 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב. 11. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור. 12. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה. 13. התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית.
6.2	הוראות בינוי
	א. נספח מס' 1 מחייב לעניין קווי בניין ומספר הקומות. - בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. לעת מתן היתר הבניה הראשון תקבע הועדה המקומית כללים מחייבים לכלל התכנית לעיצוב הקולונדה ואופן התקנת השילוט וכיו"ב. ב. חומרי בנייה : 1. חומר הבניה של חזיתות המבנים יהיה משילוב של אבן ו/או חומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום, זכוכית ו/או כל חומר אחר שתוכח עמידותו לאורך שנים ויאושר ע"י הועדה המקומית. הקירות התוחמים את תאי השטח והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים ייבנו על פי פרטי חומרי גמר אחידים. 2. יותר שימוש באלמנטים עיצוביים שונים כגון : מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש. ג. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר. ד. מרפסות ופרגולות : יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר. תותר הקמת פרגולות במרפסות. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה. ה. חלונות ממ"דים : אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 4.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך

הוראות בינוי	6.2
כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו. ו. טיפול במשטחי הגג: גגות מבנים שישמשו כשטחים למערכות תפעוליות של הבניין יטופלו בצורה הבאה (הכל בכפוף לנספח העיצוב האדריכלי): אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה בהתאם להנחיות שירותי הכבאות. האזור הטכני יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא. ז. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הועדה המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתכונת אחידה בשילוט ע"י הועדה המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו והכל בהתאם לנספח העיצוב האדריכלי. ח. יחידות מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה. ט. מתקני תליית כבסים: מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם ויכללו בנספח העיצוב האדריכלי. י. קולטי שמש על הגג: 1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. יא. מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובלבד שהאנטנות כהגדרתם בתקנות הנ"ל, ככל שיוצבו, יוצבו כאנטנה אחת משותפת. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית/צלחת תקשורת ייקבע בהיתר הבנייה. יב. חניונים תת קרקעיים: יאווירו בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות. יג. מתקני גז: מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.	

הוראות פיתוח	6.3
א. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות: 1. תכנית הפיתוח תכלול שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה. חדר האשפה יאפשר גם הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב וכן תוסדר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית. 2. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול	

6.3 הוראות פיתוח	6.3
תא השטח. ב.נטיעות, גינון, ניקוז : בכל תא שטח באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.	
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו פתרון קצה לביוב. ב. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית שתוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין למבנן בשלמותו (מבנן לעניין זה הוא שטח התחום על ידי רחובות מכל עבריו), בקנה מידה שלא יפחת מ- 1: 500 בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל.	
6.5 עתיקות	6.5
על השטח המסומן בתשריט כשטח עתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.	
6.6 דרכים וחניות	6.6
א. פיתוח מערכת הדרכים יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 3א' ו- 3ב'. ב. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות. ג. בנספח התחבורה בתחום זכות הדרך בדרך מס' 3, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית. ככל שתוקם מערכת הסעת ההמונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע. ד. התוואי למערכת הסעת ההמונים, אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. ה. ככל שבתכנית המפורטת של תוואי הקו החום ימצא כי נדרש תוואי חלופי, שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו. ו. החניה למגורים, מסחר ותעסוקה (בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה) תהא תת קרקעית בתחום תא השטח. ז. תכסית מרתפי החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא השטח. ח. החניה למבני ציבור תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויכול שתהיה עילית או תת-קרקעית ובתחום תא השטח. ט. החניה התפעולית למסחר בחזיתות הרחובות תהא ברחוב. חנייה תפעולית באזורי התעסוקה בתאי שטח 700-703 תהא בתחום השטח כפי שיאושר לעת מתן היתר הבניה. י. החנייה למגורים תהא נפרדת מהחנייה למסחר ותעסוקה. יא. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית בהתאם לנספח מס' 3 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או התעסוקה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן. יב. תותר בניית חניה תת-קרקעית ציבורית בתאי שטח 417 ו-800 כאמור בפרק 4 לעיל ובתאי שטח המיועדים לבתי ספר. יג. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא בגובה שיאפשר גינון ונטיעה.	

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
מים וביוב: א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 5 ו-6 לתכנית. ב. תאי שטח 341 ו-345 מיועדים להנחת קו מים תת קרקעי. בתחום תאי השטח אסורה כל בנייה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות פיתוח בתאי שטח אלו יתואמו עם חברת מקורות. ג. תותר זכות מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. ד. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. נגר עילי: ה. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים. ו. פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהייה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכנית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחולה. ז. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ח. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית. ט. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. י. תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 303, 305, 308, 311 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז. יא. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר. יב. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ואו אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ואו טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית. יג. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.	
6.8	חשמל
א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות	

6.8	חשמל
	עליות. ב. תחנות השנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד. ג. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכנית להיתר בניה.
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	א. טרם ההריסה יסומנו ויגודרו עצים/ קבוצת עצים המיועדים העתקה או לשימור עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה כמסומן בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. עצים המיועדים לשימור והעתקה יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות ההריסה והפנוי. ד. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.
6.10	הריסות ופינויים
	א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/ פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. היתר הריסה יכלול: 1. התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. 2. אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. ג. תנאי למתן היתר בניה הוא: 1. הריסת המבנים המסומנים בנספח מס' 8 תתבצע בהתאם לשלבויות שיקבע הצוות המלווה. תנאי למתן היתר הריסה למבנים הנמצאים בתחום המסומן בסגול בנספח מס' 6 הוא תיעוד המבנים לפני הריסתם. 2. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה, בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011. 3. פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.
6.11	איכות הסביבה
	א. זיהום קרקע וגזי קרקע: תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית. ב. תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, יהא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע. ג. היתר בניה יכלול התייחסות לפתרונות עבור עודפי העפר בתכנית. ד. היתר הבנייה יכלול התייחסות למיקום הגדר, גובהה וסוגה, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, האמצעים להפחתת פיזור אבק על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, והתחייבות כי הציוד המכני העובד באתר ושעות העבודה יעמוד בתקנות ולא יעלה על 80 dB(A). ה. בניה ירוקה: בהיתר הבנייה המוצא על פי תכנית זו ישולבו הוראות בדבר בנייה ירוקה ע"פ הנחיות לבנייה ירוקה של הועדה המקומית או הועדה המחוזית או תקנות שייקבעו לנושא זה. ו. אקוסטיקה: כושר הפחתת הרעש המינימלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות בכל הקומות וחזיתות המבנים יהא 20 dB(A). רמת הרעש בחדרים/כיתות תהיה עד 40 dB(A) עם חלון סגור.

איכות הסביבה	6.11
ז. שימושים מעורבים: 1. היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיו"ב, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר: א. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. ב. בשימושים מסחריים (הכוללים בתי אוכל), הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים. ג. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.	
הנחיות מיוחדות	6.12
א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנרת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ובלבד שלא תמנע האפשרות להעברת קו מתע"ן בדרך מס' 3. ב. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש הייעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי. ג. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירוס עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ד. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים, ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית, ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתר, בתנאי שהתקבל אישור הועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים: 1. לא יותרו בנייה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מביניהם. 2. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד. 3. שטח הבנייה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר. 4. ראתה הועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא יינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965. 5. נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמינותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו. 6. לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.	

6.12	הנחיות מיוחדות
ה. על אף האמור בס"ק (ג') לעיל, ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג') (2), (3), (5) ו-(6) ולתנאים המפורטים להלן: 1. בנייה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים יותרו רק במידה והועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על 3 שנים ופירטה את נימוקיה בהחלטתה. 2. בנייה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם. 3. אישורה של הועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להתיר יעשו בדומה לסעיף 149 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. ו. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.	
6.13	סטיה ניכרת
א. קווי הבניין בחזית הרחוב ומספר הקומות המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) (התשס"ב 2002 סעיף ב'). ב. הועדה המקומית רשאית לשנות את גובה הבנייה ב- 1.0 +/- - מטר ובתנאי שלא יוגדלו מספר הקומות שעל-פי התכנית.	
6.14	שימור
א. תנאי למתן היתר הריסה למבנים הנמצאים בתחום המסומן בצבע סגול מקווקו בנספח מס' 12 הוא תיעוד המבנים בצילום בטרם ייהרסו. ב. בתא שטח 308 בנספח מס' 12 מסומן מבנה המיועד לשימור. השימושים המותרים במבנה זה הם למועדון נוער, מתנ"ס, מרכז אומנויות ומרכז תרבות הכולל חדרי פעילות לילדים לנוער ולקשישים. ג. בנספח מס' 12 מסומנים בצבע כתום שני אובייקטים המיועדים להעתקה. פירוקם והעתקתם תיקבע לעת מימוש התכנית על פי היתר בניה שיוכן על ידי אדריכל שימור.	
6.15	רישום שטחים ציבוריים
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.	
6.16	מגבלות בניה לגובה
א. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון המופיעות בתמ"א/ 4 / 2. ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המותר בתמ"א נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 25 שנים מיום אישור התכנית.

1. ביצוע התכנית הוא פועל יוצא של שלבי פינוי מחנות הצבא הקיימים.
 2. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.
 3. ככל שפינוי המחנות יהא בשלבים יובטח כי מבחינה סביבתית, אין מניעה לשימוש למגורים לצד מחנות הצבא שאינם מתפנים.
 4. ביצוע התכנית מותנה בפיתוח מערכות תחבורה, תשתיות רטובות, תשתיות חשמל, מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתאם למספר יחידות הדיור שייבנו.
 5. באם פינוי המחנה יבוצע בשלבים לפיהם לא ניתן יהיה לבצע התשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית זו, ניתן יהיה לבצע פתרונות זמניים באישור הרשות המוסמכת, כאמור בסעיף 6.12 לעיל.
- צוות מלווה:
- א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: נציג מינהל התכנון (יו"ר), משרד האוצר, הרשות המקומית באר יעקב, רשות מקרקעי ישראל, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה, עיריית ראשון לציון. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות.
 - ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:
 1. היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.
 2. היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.
 3. על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.
 4. קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
 5. שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תיפקודם של הדרכים והתשתיות המזינים את אזורי המחנה הפעילים.
 - ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.
 - ד. הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.