

09/09/2020

לאשר את התכנית

17/11/2020

תכנית מס' תמל/ 1018



הוראות התכנית

[Empty rectangular box]

[Empty rectangular box]

צריפין, מתחם 1



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מתחם מחנה צריפין הינו חטיבת קרקע בשטח של כ 5000 דונם הנמצאת מערבית לכביש 44, ממזרח לעיר ראשון לציון, דרומית לדרך הרצוג וצפונית לכביש 4313. התכנית כוללת את שטח מחנות צריפין המתפנים ושטחים נוספים.

מתחם 1 הינו חלק מתכנית שלד לפינוי מחנה צריפין. המתחם בשטח של כ- 432 דונם כולל מחנות צבא הצפויים להתפנות עד לשנת 2020 ושטחים פתוחים / פנויים.

התכנית משתלבת בפיתוח המגורים בצפון באר יעקב ומשלימה אזורי תעסוקה קיימים הסמוכים לדרך 44. התכנית תתרום להיקף ומיגוון היצע התעסוקה והמגורים של המועצה המקומית באר יעקב בהתאמה לתכנית השלד ותכנית המתאר של באר יעקב

עקרונות התכנון:

1. יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לפלח תושבים רחב (ותיקים וזוגות צעירים), בהיקף של 3700 יח"ד.
2. ה"בלוקים" העירוניים נגזרים מרשת הדרכים של תכנית השלד בגודל משתנה / מקורב של 150/150 ובשטח של כ- 20 ד' כ"א.
3. רשת ירוקה משלימה, מקשרת בין המתחמים / מבניים ומבני הציבור ברקמת שדרות, גנים ושבילים.
4. מבני ציבור קטנים מסוג גנים, מעונות, מועדונים וכיו"ב ממוקמים ומשולבים במרכז "בלוק" המגורים.
5. שדרה ירוקה- כביש שדר' עקלתוני קיים. אימוץ תוואי דרך קיים, כולל שוליו הירוקים והסבתו ל"דיאגונל" הרובעי- ציר פנים מתחמי המחבר בין המתחמים אל הפארק והמעטפת הירוקה.
6. ככר מרכזית - במפגש השדרות (דרך 8 השדרה הירוקה ה"דיאגונל" ודרך 3).
7. שימור עצים, חורש ושדרות.
8. בינוי לגובה המשולב עם בניה מרקמית, חניה תת קרקעית, שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. שדרה מרכזית- דופן מרקמית לשימושי מסחר בקומת הקרקע.
10. מעטפת ירוקה- דופן מגדלית משולבת מרקמי.
11. חזית מסחרית לאורך דרך מס' 8, סביב הככר המרכזית ובעומק השדרה הירוקה וכביש השדרה הקיים
12. התכנית כוללת בגבולותיה, מענה לצרכי הציבור המקומיים כגון מעונות, גני ילדים, גני משחק וכל צרכי החינוך היסודי והעל יסודי.

1. זיהוי וסיווג התכנית



צריפין, מתחם 1

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

תמל/1018

מספר התכנית

432.279 דונם

שטח התכנית

1.2



תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק



היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה



האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

185821 קואורדינאטה X

651281 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, צפונית לכביש 4313

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

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
4221	מוסדר	חלק		11, 14, 109-110
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

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





לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	גריעת קו רק"ל	שינוי	תמא/ 23 / א / 4
27/12/2005	1030	5474	קביעת צפיפות בניה גבוהה מהקבוע בתמ"א/35 בהתאם לסעיף 12.2.2(3)	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	שינוי מהוראות תמ"מ 21/3 לעניין אישור התכנית בולנת"ע	שינוי	תממ/ 3 / 21





1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלי פירשט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		24/11/2016	מוקי שפר	01/05/2016	76		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מנחה לעבודת הצוות המלווה	24/11/2016	אלי פירשט	01/11/2016	3		מנחה	תנאים למתן היתרי בניה
לא	נספח ביוב- גיליון.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית- מילולי.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	9	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי - גיליון	30/11/2016	אלי פירשט	18/10/2016	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מבנים להריסה	24/11/2016	אלי פירשט	01/11/2016	1	1: 1250	מחייב	הריסות ופינויים
לא	נספח מגבלות בניה - גיליון.	19/04/2016	אלי פירשט	03/12/2015	1	1: 1250	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מים- גיליון.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016		1: 2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - מילולי.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	8	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח מתחמי תכנון - גיליון.	24/11/2016	אלי פירשט	01/11/2016		1: 1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז- גיליון.	16/05/2016	אלי קוגלר	24/04/2016	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי למתחמים 1- 2-3-7-8 - גיליון	17/05/2016	שאול גבירצמן	11/05/2016	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי מתחמים 1- 2-3-7-8 - מילולי	17/05/2016	שאול גבירצמן	11/05/2016	25	1: 1	מנחה	ניקוז





נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי גיליון 1	29/11/2016	איתן עדן	18/10/2016	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גיליון 2	24/11/2016	איתן עדן	18/10/2016	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח זיהום קרקע חלק 1	17/05/2016	מוקי שפר	01/05/2016	22	1: 1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 2	17/05/2016	מוקי שפר	01/05/2016	26	1: 1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 3	17/05/2016	מוקי שפר	01/05/2016	23	1: 1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח פרוגרמה.	15/05/2016	משה כהן	01/05/2016	1	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים - טבלה	19/05/2016	איתמר בן שדה	13/06/2013	18	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 01	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 02	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת צריפין	18/05/2016	מיכל זיו גלעד	01/12/2015	73	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון.	15/12/2016	אלי קוגלר	29/11/2016	2	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר - יעודי קרקע.	18/05/2016	ברנד גטניו	03/05/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	



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	03-7632132	03-7632279	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	ירושלים			216	02-6208427	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם רשות מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלי פירשט	24086	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	(1)	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor-first.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	איתמר בן שדה		תכנון מקום בנוף	כפר ויתקין	משעול הפרדסים	98	052-8246804	052-8246804	ita98s@yahoo.com
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7632132	orenb@data-map.com
	יועץ תחבורה	מיכל זיו גלעד		פי.גי.אל	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il
פרוגרמה	יועץ	משה כהן		קשת	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן	75672	איתו עדן אדריכלי נוף	תל אביב-יפו	הלה טוני	2	03-6836712	03-6836712	eden@actco-m.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלי קוגלר	53847	מהו"ד הנדסה	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-6251188	03-6251187	mahodta@mahod.co.il
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר (2)	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר הסטורי	יועץ	מוקי שפר		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	muki@eshl.c o.il

(1) כתובת : בניין B.

(2) כתובת : רחוב אימבר 14 קריית אריה פתח תקווה.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בלוק	מתחם תכנון ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יח"ד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף
מגדלים	ק+9 קומות עד ק+22 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' עם מיתון תנועה
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 3700 יחידות דיור הכוללת מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התווית מערכת דרכים חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי, עכשיו בשימוש כמחנה צבאי, לייעודים הבאים: מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרך לביטול.

קביעת שימושים לכל ייעוד קרקע.

קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת המגורים מתוכן כ- 740 יחידות דיור קטנות ובנוסף כ- 286 יח"ד מיוחד:

קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.

קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות ציבור.

קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.

קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		432.279			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+286	286	
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+31,460	31,460	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+112,091	112,091	מ"ר עיקרי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3,414	3,414	מתוכן 683 יחידות דיוור קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+375,540	375,540	מ"ר עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+8,700	8,700	מ"ר עיקרי

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	122, 114
דרך מאושרת	406 - 401
דרך מוצעת	517, 515 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
קרקע חקלאית	901
שביל	828 - 819, 816, 815, 813 - 801
שטח ציבורי פתוח	323 - 315, 313 - 305, 302, 301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708 - 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיוור מיוחד	122
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	406, 404 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	515, 514, 512 - 509, 507 - 501



207 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
132 - 123 , 121 - 115 , 113 - 100	מגורים ד'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
828 - 819 , 816 , 815 , 811 - 801	שביל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
, 318 , 316 , 313 , 310 - 306 , 302 , 301 323 - 321	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
708 - 701	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
122	דיוור מיוחד	דרך / מסילה לביטול
405 - 401	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
512 , 506 , 504 , 502	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
206	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
128 , 127 , 113 - 111 , 109	מגורים ד'	דרך / מסילה לביטול
826 , 822	שביל	דרך / מסילה לביטול
323 , 312 - 308 , 305	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
401	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
511	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
317 - 315 , 313 , 312 , 306 , 305	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
513	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר ברכב
320 , 319	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
512 - 509 , 505	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי
, 116 , 113 , 110 , 108 - 106 , 104 , 101 121 , 119	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
821 - 819 , 808	שביל	זיקת הנאה למעבר רגלי
323 , 320 , 309 - 307	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי
704 , 701	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
203 , 202	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
, 116 , 113 , 110 , 108 - 106 , 104 , 101 121 , 119	מגורים ד'	חזית מסחרית
122 , 114	דיוור מיוחד	מגרש המחולק לתאי שטח
, 118 , 116 , 112 - 105 , 103 - 100 130 - 123 , 119	מגורים ד'	מגרש המחולק לתאי שטח
401	דרך מאושרת	מנהרה/מעבר תחתי

מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	515
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	316, 315, 313, 305
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	511, 509, 507
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	204, 202
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	116, 107, 104
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	309, 308
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	511
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 312

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	49,155	11.37
קרקע חקלאית	383,147	88.63
סה"כ	432,302	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
סה"כ	432,276.65	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
----------	----------

	312,363.92	אתר עתיקות/אתר הסטורי
	16,822.02	דרך /מסילה לביטול
	3,988.52	הנחיות מיוחדות
	441.38	זיקת הנאה למעבר ברכב
	6,425.06	זיקת הנאה למעבר רגלי
	127,932.93	מגרש המחולק לתאי שטח
	1,019.30	מנהרה/מעבר תחתי
	10,250.46	עיצוב מיוחד



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה</p> <p>ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושירותים אישיים.</p> <p>ד. מוסד ציבורי לשרות דיירי השכונה, מעון, פעוטון, גן ילדים.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בנייה מרקמית תהיה לאורך צירי הרחובות והשדרה : ברחובות ראשיים - ישמר רצף בנייה מרקמית לאורך כל צלע המגרש שבחזית הרחוב ברחובות משניים - תשמר בנייה של לפחות 50% מחזית המגרש לרחוב.</p> <p>2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי.</p> <p>3. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>4. בקומת הקרקע יותרו דירות גן וחצר.</p> <p>5. גודל יח"ד ממוצעת 110 מ"ר עיקרי.</p> <p>6. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי, כולל ממ"ד.</p> <p>7. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מטר ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>לאורך דרך מס' 8 תהיה קולונדה המשכית ככל הניתן בעומק 3 מ' וגובה מקסימלי של 6 מ' בקו בנין 0 מ'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה למגורים כולה תהיה תת-קרקעית.</p> <p>2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים.</p> <p>3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.</p> <p>4. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.</p> <p>5. בכל מגרש יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות ינתן במסגרת החניה על הרחוב.</p> <p>6. מספר מקומות החנייה למגורים יקבע ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>



4.1

מגורים ד'

- 7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.3
- 8. מענה לחניית שטחי המסחר ינתן במסגרת החניה על הרחוב.

ד

מסחר

סימון מהתשריט : חזית מסחרית

- 1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.
- 2. תרשם זיקת הנאה, ככל הנדרש, במפלס הכניסה למסחר ותפותח בשילוב עם המעבר הציבורי.
- 3. לאורך דרך מס' 8 קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 3 מ' בקו בנין - אפס, בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בנין "1" והקומות מעליהן בקו בנין 4.
- 4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.
- 5. מענה לחנייה למטרות מסחר ושירות ינתן במסגרת החניון, באופן שמתקיימת הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ונמנעת הפרעה הדדית בין שני השימושים.

ה

הנחיות מיוחדות

שטחים פתוחים פרטיים ימוקמו, בעיקר, בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי

4.2

דיוור מיוחד

4.2.1

שימושים

דיוור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיוור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים, בבעלות ניהול משותף. בכפוף להוראות להלן.

4.2.2

הוראות

א

אדריכלות

- א. גודל דירה לא יעלה על 75 מ"ר כולל.
- ב. לא ינתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ינתן לאחד דירות.
- ג. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המיוחד .

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

- א. מגרשים 205,206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.
- ב. מגרש 204 ישמש עבור מבנים לצורכי תרבות קהילה ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.

4.3	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. חניון ציבורי תת קרקעי</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. בתאי שטח 201-202, 203-204, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב הראשי על קו הבניין (תא שטח 204 - 202 לדרך 3 ותא שטח 201 לדרך 8).</p> <p>ג. בתאי שטח 250, 270, 201, 206, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.</p> <p>ד. חניה עילית תתאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ה. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור למטרות כמו מתנ"ס, מועדון, ספרייה, מרכז יום וכדומה.</p> <p>ו. על אף האמור לעיל, 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 חינוך ומגורים.</p>
4.4	<p>קרקע חקלאית</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>ללא שינוי מתכנית מאושרת.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
4.5	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.</p> <p>ב. מגרשי משחקים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ז. בתאי שטח 307-311 (שצ"פ ה"דיאגונולי")</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.</p> <p>(2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.</p> <p>(3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.</p>

שטח ציבורי פתוח

4.5



ח. בתאי שטח 301,302,312,318,319,320,305,315,313,306,317,316 (שצ"פ ה"טבעת")
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
 (2) מגרשי ספורט.
 (3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.
 ט. בתאי שטח 318,320 :
 (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
 (2) חניה תת קרקעית.
 י. בתא שטח 313 יותר מעבר תת"ק עבור רכבים לתלמי מנשה. ראה סימון מעבר תת"ק.

הוראות

4.5.2



דרכים

א

סימון מהתשריט : **זיקת הנאה למעבר ברכב**
 בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך, כמסומן
 בנספח התנועה.

הוראות בינוי

ב

1. בכל מקום בו תותר בניה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.
 2. לטובת תא שטח מס' 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד
 ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים
 ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.
 3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות
 הבניה במגרשי המגורים.
 4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת
 נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע
 בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים
 רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.
 5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף
 והקמתו ישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.

חניה

ג

בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.

תשתיות

ד





1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או
 בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.
 2. בתאי שטח 312,317-315 :
 השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתאי שטח אלו מיועד להנחת קו מקורות.
 בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש.
 עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.



	דרך מאושרת	4.6
שימושים		4.6.1
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.	
הוראות		4.6.2
הוראות בינוי	א ישולבו בה מדרכות להולכי רגל , מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפנייים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.	
	דרך מוצעת	4.7
שימושים		4.7.1
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.	
הוראות		4.7.2
הוראות בינוי	א ישולבו בה מדרכות להולכי רגל , מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפנייים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.	
	שביל	4.8
שימושים		4.8.1
א. שבילים להולכי רגל ואופניים ב. מעבר רכב חירום ושירות ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.		
הוראות		4.8.2
הוראות בינוי	א 1. שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 2.5 מ' ורצועת גינון. 2. שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ' , שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום 3. רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ-3.5 מ'.	
	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.9

	שימושים	4.9.1
	<p>א. ב-70% מכל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'.</p> <p>ב. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה.</p> <p>ג. כל השימושים המותרים בשצ"פ</p> <p>ד. חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.9.2 ב'</p> <p>ה. זיקת הנאה הדדית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש.</p>	
	הוראות	4.9.2
 	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 30%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו ויבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו ולקישור השטחים הפתוחים בתכנית, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים.</p> <p>3. חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה ברוחב 4 מ' לפחות לטובת גישה לרכב חירום.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, 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 חינוך ומגורים.</p>	א
	<p>חניה</p> <p>- חניה לצרכי שירות תהיה מעל פני הקרקע, כל יתר החניות הנדרשות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>- ניתן להשתמש בחניות רחוב שישמשו את משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת (2)	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	140	379	26600	6300	4900	15400	7015.9	114	דיר מיוחד	דיר מיוחד	
5	3	3	3	2	(2)	(1)	20	146	367	27740	6570	5110	16060	7565.8	122	דיר מיוחד	דיר מיוחד	
5	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	45874.2	19303.5	6131.7	20439	11355	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 4	3	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	12635.91	5317.09	1688.96	5629.86	3127.7	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 4	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	6269.27	2638.06	837.97	2793.24	1551.8	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 4	5	3	3	2	5	(1)	(1)	(1)	404	37174.46	15642.72	4968.86	16562.88	9201.6	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 4	5	3	3	2	5	(1)	(1)	(1)	404	59544.35	25055.79	7958.9	26529.66	14738.7	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	104596.4 1	44013.34	13980.71	46602.36	25890.2	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	22378.77	9416.81	2991.22	9970.74	5539.3	207	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	112	424	21280	5040	3920	12320	5018.8	100	מגורים ד'	מגורים ד'	
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	78	413	14820	3510	2730	8580	3591.6	101	מגורים ד'	מגורים ד'	
4					1					845		195	650	3591.6	101	מסחר	מגורים ד'	
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	82	426	15580	3690	2870	9020	3658.6	102	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	96	423	18240	4320	3360	10560	4312.7	103	מגורים ד'	מגורים ד'	
(4) 5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	68	410	12920	3060	2380	7480	3149.4	104	מגורים ד'	מגורים ד'	
5					1					754		174	580	3149.4	104	מסחר	מגורים ד'	
5	3	5	3	2	(2)	(1)	30	258	577	49020	11610	9030	28380	8489.1	105	מגורים ד'	מגורים ד'	
(3) 4	3	3	3	2	(2)	(1)	28	258	537	49020	11610	9030	28380	9129.9	106	מגורים ד'	מגורים ד'	
4					1					858		198	660	9129.9	106	מסחר	מגורים ד'	
(3) 4	3	3	(4) 5	2	(2)	(1)	28	184	533	34960	8280	6440	20240	6555.2	107	מגורים ד'	מגורים ד'	

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	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	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל כולל
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
4					1				1378		318	1060	6555.2	107	מסחר	מגורים ד'	
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	110	418	20900	4950	3850	12100	4995.3	108	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1					1235		285	950	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	104	425	19760	4680	3640	11440	4654.4	109	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	114	410	21660	5130	3990	12540	5286	110	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1					1118		258	860	5286	110	מסחר	מגורים ד'
(3) 5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	120	420	22800	5400	4200	13200	5426.3	111	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	118	422	22420	5310	4130	12980	5318.3	112	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 4	3	(4) 5	5	2	(2)	(1)	22	132	417	25080	5940	4620	14520	6012.3	113	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1					2353		543	1810	6012.3	113	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	52	413	9880	2340	1820	5720	2391.6	115	מגורים ד'	מגורים ד'
(5) 5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	114	419	21660	5130	3990	12540	5168.7	116	מגורים ד'	מגורים ד'
5					1					1261		291	970	5168.7	116	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	78	415	14820	3510	2730	8580	3566.8	117	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	126	426	23940	5670	4410	13860	5619.5	118	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	114	409	21660	5130	3990	12540	5296.6	119	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1					884		204	680	5296.6	119	מסחר	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	78	414	14820	3510	2730	8580	3576.4	120	מגורים ד'	מגורים ד'
(3) 4	3	3	3	2	(2)	(1)	22	88	426	16720	3960	3080	9680	3928.6	121	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1					624		144	480	3928.6	121	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	96	414	18240	4320	3360	10560	4400.7	123	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	98	409	18620	4410	3430	10780	4554.4	124	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(2)	(1)	21	112	399	21280	5040	3920	12320	5337.9	125	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	102	422	19380	4590	3570	11220	4589.6	126	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	112	420	21280	5040	3920	12320	5061.6	127	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	68	417	12920	3060	2380	7480	3099.3	128	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	142	409	26980	6390	4970	15620	6599.1	129	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	84	423	15960	3780	2940	9240	3770.7	130	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	2	(2)	(1)	20	58	379	11020	2610	2030	6380	2907.1	131	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	58	409	11020	2610	2030	6380	2692.3	132	מגורים ד'	מגורים ד'
0	0	0	0		2	(1)	(1)	(1)				30%	4000	,302 ,301 ,311 - 305 - 315 ,313 305 ,323	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	235	671	1290.2	701	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
												שרות	עיקרי				
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	3231	1612	420	1199	2305.3	702	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	3774	1884	490	1400	2692.9	703	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	4691	2341	609	1740	3347.2	704	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	4738	2365	615	1758	3376.5	705	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	3766	1880	489	1397	2686.8	706	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	4588	2290	596	1702	3272.6	707	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	(1)	(1)	(1)	140	3406	1700	442	1264	2429.6	708	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. ביעוד מגורים ד' - תוספת מעונות יום ו/או גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מינימלי של 130 מ"ר ברוטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת מאווררת ומוצללת. הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והנחיות מהנדס העיר. שימושים אלו ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל.ר..

(2) לפי המסומן בנספח הבינוי.




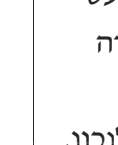
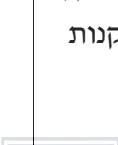

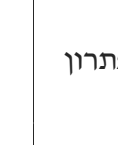



(3) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "1".

(4) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".

(5) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".



6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עתיקות</p> <p>על השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק עתיקות 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.</p>	<p>6.1</p>
       	<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206,207 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.</p> <p>ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים /כיתות יהיה 20 dBA</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 205, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח. במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר. .</p> <p>ה. שימושים מעורבים</p> <p>(1) היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת</p> <p>(2) תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר :</p> <p>(א) תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.</p> <p>(ב) בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים</p> <p>(ג) בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.</p> <p>ו. זיהום קרקע וגזי קרקע :</p> <p>(1) 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.</p> <p>(2) 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.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף</p>	<p>6.3</p>



והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.
ד. נגר עילי:

(1) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התחום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.
(2) פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגיגון 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 בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחולה.



(3) 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

(4) 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 הועדה המקומית.

(5) השטחים הפתוחים ורצועות הגיגון 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.



(6) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301, 302, 318, 320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.

(7) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

(8) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.



(9) 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 הועדה המקומית.

שמירה על עצים בוגרים

סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

א. העצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.



רישום שטחים ציבוריים

רישום שטחים ציבוריים**6.5**

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

תנאים למתן היתרי בניה**6.6**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב .

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקנ"מ שלא יקטן מ- 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים :

(1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

(2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.

(3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

(4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

(5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.

(6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(7) התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית

ג. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים :

(1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקנ"מ 1:100

(2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100

(3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.

(4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.

(5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.

(6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

תשתיות**6.7**

כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויותרו בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים לגבול המגרש בלבד.

מגבלות בניה לגובה**6.8**

א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה.

ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה

האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

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 בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011

(4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : עיצוב מיוחד

בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור.

הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח:

204 : מבנים ומוסדות ציבור

309, 308 : שצ"פ

107 : מגורים.

בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים כמסומן בנספח הבינוי, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות פתוחות ומוצלות להתכנסות ושהייה.


בתא שטח 107 תלווה את הכיכר, חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד).

על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, F, D, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.

הנחיות מיוחדות



א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד 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.

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80מ' 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.

	<p>ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתרבתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.</p> <p>(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.</p> <p>(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.</p> <p>(4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>(5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>(6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.</p> <p>ד. על אף האמור בס"ק (ג') 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 (ד') (2),(3),(5) ו-(6) ולתנאים המפורטים להלן :</p> <p>(1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.</p> <p>(2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.</p> <p>(3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>ו. הוראות ס"ק ד' ו' ה' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>
---	---

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

	<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
	<p>1</p>	<p>שלבי ביצוע</p>	<p>פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם</p>

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה :

א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים : משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.

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 והקרקה והחדרת מי נגר.

(2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.

(3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.

(4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור

לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.

(5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלבויות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.

הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.



8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:	
	שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:	

