

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1041

גני יהודה

מרכז

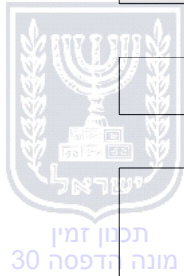
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים, דרום השרון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רקע: התכנית מצויה דרומית לסביון (לישוב גני יהודה), מערבית ליהוד, צפונית לדרך מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622. התכנון המוצע כולל חיבור השכונה חדשה לעיר יהוד ולסביון. שטח התכנית הינו כ-800 דונם והיא כוללת כ-4,100 יח"ד. בצפיפות הממוצעת של 22 יח"ד לדונם נטו. 25% מהיח"ד המוצעות בתכנית (כ-1,000 יח"ד) הינן דירות קטנות ו כ-300 דירות מיועדות לדיור מוגן. בנוסף למגורים כוללת התכנית שטחים לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה.

מצב סטטוטורי: התכנית חלה במרקם עירוני עפ"י תמ"א 35, ובתחום ישוב עירוני עפ"י תמ"מ/מ/24/3. התכנית תואמת בעקרונותיה למתחם 9 הכלול בתכנית המתאר שנמצאת בשלבי הכנה. במצב המאושר מרבית השטח הינו ביעוד קרקע חקלאית.

עקרונות התכנון: שטחי התעסוקה ומבני הציבור מרכזיים לאורך צירי תנועה ראשיים ובנגישות לתחבורה ציבורית. עוד מוצעת שכונת מגורים ובה תמהיל בנייה מגוון (הנע בין 2 קומות בדופן הצפונית בקירבה לגני יהודה ועד 16 קומות לאורך הרחוב הראשי של התכנית). בין מתחם התעסוקה למתחמי המגורים מציעה התכנית פארק מרכזי שיפותח משני צידי נחל אונו. התכנית מציעה רציפות של שצ"פים, שבילי הליכה ורכיבה על אופנים בשיפועים נוחים היוצרים נגישות גבוהה בין חלקי התכנית.

תנועה: התכנית מציעה שני חיבורים חדשים באמצעות צמתים בדרך מס' 461, שני חיבורים חדשים באמצעות צמתים בדרך מס' 4622 וכוללת חיבורים לרשת התחבורה בעיר הקיימת.

חשמל: בתחום התכנית קיים קו מתח המיועד להסטה דרומה (מחוץ לתחום התכנית) במסגרת תכנית המקודמת בות"ל (תת"ל 61/ב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גני יהודה
1.1	מספר התכנית	תמל/ 1041
1.2	שטח התכנית	800 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מועדפת לדיוור

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** יהוד-נווה אפריים, דרום השרון

קואורדינאטה X 188038

קואורדינאטה Y 660507

1.5.2 תיאור מקום

התכנית מצויה דרומית לסביון (לישוב גני יהודה), מערבית ליהוד, צפונית לדרך מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

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
6498	מוסדר	חלק	181, 217	242
6499	מוסדר	חלק	92-117, 131, 136-138, 140-144	118, 129, 132, 135, 139
6500	מוסדר	חלק	70-75, 77-89, 99, 102, 104, 108-109, 111, 113-115, 119-123, 125-128	76, 90-95, 117, 124
6686	מוסדר	חלק	65, 67, 69	68, 70, 72
6687	מוסדר	חלק	71-73, 75, 79-80, 84-87	82
6688	מוסדר	חלק	66-67, 70, 127	
6689	מוסדר	חלק	130	
6809	מוסדר	חלק		111, 117
6810	מוסדר	חלק	49	38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז תל אביב, מצפה אפק, קרית אונו



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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/ 4 /2 /2	אישור ע"פ תמ"א		6754	3758	11/02/2014

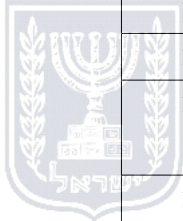


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב דוד השמשוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	29/11/2017	יואב דוד השמשוני	11/12/2017	נספח קומפילציה מצב מוצע על רקע מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	11/12/2017	יואב דוד השמשוני	11/12/2017	נספח בינוי מנחה מחייב חלקית: לעניין גובה המבנים.	לא
חתכים	מנחה	1: 500	1	11/12/2017	יואב דוד השמשוני	11/12/2017	נספח חתכים מנחים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	19/11/2017	יואב דוד השמשוני	19/11/2017	פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/08/2017	יואב דוד השמשוני	29/08/2017	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	27/11/2017	אורן צמיר	27/11/2017	נספח תנועה מנחה עם נספח תחבורה ציבורית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		96	07/11/2017	אורן צמיר	19/11/2017	בחינת השלכות תחבורתיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	11/12/2017	יורם מילר	11/12/2017	נספח נופי	לא
הוראות פיתוח	מנחה		11	25/10/2017	יורם מילר	19/11/2017	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	11/12/2017	יורם מילר	11/12/2017	תכנית שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		13	19/07/2017	יורם מילר	20/07/2017	טבלת שמירה על עצים בוגרים	לא
דרכים	מנחה	1: 1000	1	16/07/2017	אריה לבנטון	20/07/2017	נספח כבישים - חתכים לאורך הכבישים	לא
דרכים	מנחה	1: 1500	1	16/07/2017	אריה לבנטון	20/07/2017	נספח כבישים - תכנית גבהי כבישים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה	1: 2500	1	16/08/2017	שאול גבריצמן	28/08/2017	תכנית מערכת מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה		4	16/08/2017	שאול גבריצמן	28/08/2017	פרשה טכנית מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה	1: 2500		19/07/2017	שאול גבריצמן	20/07/2017	תכנית ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה		3	19/07/2017	שאול גבריצמן	20/07/2017	פרשה טכנית ביוב	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה	1: 10000	1	19/07/2017	שאול גבריצמן	20/07/2017	תכנית תיעול כללית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה	1: 2500	1	27/10/2017	שאול גבריצמן	19/11/2017	תכנית ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מ	מנחה		7	01/11/2017	שאול גבריצמן	19/11/2017	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	לא
איכות הסביבה	מנחה		95	30/07/2017	רוני יהודאי	29/08/2017	מסמך סביבתי	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס בניין ערים	תל אביב-יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מודד	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-7702626	lila@technomad.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבריצמן		מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רוני יהודאי		אתוס -אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7581884	03-7581884	roni@ethos-group.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	אריה לבנטון	6622	אלתן הנדסה אזרחית	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	mail@eltan-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	22	03-5625919	03-5625918	oren@matan-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 75 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד

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- 4,100 יח"ד ו- 300 יח"ד לדיר מוגן, הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק ציבורי, שטחי מסחר ותעסוקה, ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:
 - מיעודים הבאים: שטח חקלאי, מגורים א בישוב וחקלאי ליעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ד', , מבנים ומוסדות ציבור, פארק / גן ציבורי, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, מסחר תעסוקה, מגורים מסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומגורים ומגורים מיוחד ומסחר.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ- 4,100 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד (כ- 300 יח"ד), שטחים ציבוריים פתוחים, פארק/גן ציבורי ודרכים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		800			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+300	300	
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+21,000	21,000	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+164,706	164,706	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+4,113	4,113	מתוכן 1,003 יח"ד קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+444,391	444,391	שטח עיקרי למגורים
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+50,123	50,123	שטח עיקרי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+203,596	203,596	שטח 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 ומסחר	5002, 5001
דרך מאושרת	1105 - 1103, 1101
דרך מוצעת	1212 - 1207, 1205 - 1201
מבנים ומוסדות ציבור	716 - 701
מגורים ב'	225 - 201
מגורים ד'	325 - 301
מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
מסחר ותעסוקה	3007 - 3001
נחל/ תעלה/מאגר מים	1003 - 1001
פארק / גן ציבורי	905 - 901
שטח ציבורי פתוח	815 - 801
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	6001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1210 - 1207, 1205, 1203, 1202, 1212
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	716, 710, 709, 707
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	316, 314 - 308
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	4004, 4003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	3007, 3006, 3004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003, 1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	905 - 901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	811, 809, 807, 806, 803
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	6001
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1202
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	901
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	815
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1105, 1104
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1212
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	711, 708
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	225
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	802, 801
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1103
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1212, 1207, 1203 - 1201
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	716, 709, 706
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	317 - 315, 308
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	4002
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	3002
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	902, 901
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	814, 807, 803, 802
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1209, 1207, 1203
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	707
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	314, 313
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	811
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד ומסחר	5002
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1212, 1211, 1209, 1204 - 1201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	711, 709
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	315, 314, 311 - 307, 303, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3007 - 3001
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	903, 901
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	815, 811, 803
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד ומסחר	5002, 5001
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	702
חזית מסחרית	דיוור מיוחד ומסחר	5002, 5001
חזית מסחרית	מגורים ד'	315, 314, 310 - 307
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3007 - 3001
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1204 - 1202
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	715, 705, 703
מבנה להריסה	מגורים ב'	223 - 221, 219 - 217, 215, 212

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	305 - 307, 315, 318, 319, 323
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	4004
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	3006
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	901
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	813, 801
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	1201 - 1203, 1207, 1212
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	716, 709, 706
קו חשמל מתח עליון	מגורים ד'	317, 315
קו חשמל מתח עליון	מגורים מסחר ותעסוקה	4002
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	3002
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	902, 901
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	814, 807, 803

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,555	2.44
מגורים א בישוב חקלאי	3,591	0.45
שטח חקלאי	775,509	96.93
שטח ציבורי פתוח	1,393	0.17
סה"כ	800,048	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומסחר	11,245.97	1.40
דרך מאושרת	18,106.84	2.26
דרך מוצעת	169,769.94	21.20
מבנים ומוסדות ציבור	102,941.17	12.86
מגורים ב'	18,616.84	2.32
מגורים ד'	141,842.49	17.71
מגורים מסחר ותעסוקה	24,388.26	3.05
מסחר ותעסוקה	89,356.97	11.16
נחל/ תעלה/מאגר מים	19,757.04	2.47
פארק / גן ציבורי	88,502.38	11.05
שטח ציבורי פתוח	115,032.21	14.37
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1,220.66	0.15
סה"כ	800,780.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. תותר הקמת סככה מקורה לצרכי חניה, בצמוד לקו המגרש הקידמי, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד. 2. לכל יחידת דיור שאינה צמודת קרקע, מותרת מרפסת מקורה. 3. חדרים על הגג: שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. חזית מסחרית.
4.2.2	הוראות הוראות בינוי א 1. במגורים ד' לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות. למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 107 מ"ר. 2. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב. 3. חדרים על הגג: שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר. 4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון כושר, מועדון דיירים, חדרי משחק לילדים, ימוקמו בקומת הכניסה ובמרתף. 5. בתאי שטח 310-307, 314 ו-315 - השימוש בקומת הקרקע הפונה לרחוב הוא למסחר בלבד במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 6. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה בקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל. 7. למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב ובתאי השטח בהם יש חזית מסחרית תתאפשר גם כניסה מהחלק העורפי של המגרש. 8. לשימושים המסחרים הכניסה תהיה מחזית הרחוב. 9. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות - כחלק מהיתר הבניה. 10. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר. 11. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

4.2

מגורים ד'

12. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטר.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. מגרשים 709 ו701 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ומבנים לצורכי ספורט כשימוש משני.
2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן בריאות, רווחה, דיור תכנון זמין מונה הדפסה 30
- ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.
3. מערכות תשתיות, מתקנים טכניים והנדסיים.
4. חניות וחניונים (חניות עיליות ותת קרקעיות)
5. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרשים ששטחם מעל 9 דונם

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי .
2. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.
3. השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.
2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבורים.
3. מתקנים נדרשים ואלמנטים של הצללה.
4. מרכזי חלוקת דואר.
5. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. כללי: עקרונות הפיתוח יהיו בהתאם למופיע בחוברת הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
2. פיזור התאורה כלפי השטחים הפתוחים תוגבל למניעת זיהום אור.

ב

ניהול מי נגר

1. כללי: ניהול מי נגר עילי יעשה בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית זו .

ג

חניה

1. לא תותר חניה בשצ"פ

4.5

פארק / גן ציבורי

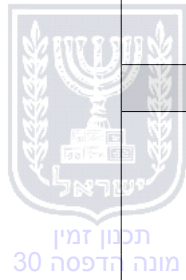
4.5.1

שימושים

1. פארק לאורך נחל אונו, לרבות שימור ושיקום גדות הנחל וערכי טבע



פארק / גן ציבורי	4.5
2. דרכי עפר לתחזוקת הנחל. 3. מתקנים נדרשים שאינם כוללים בינוי 4. מבני שירותים כגון שירותים ציבוריים, מחסנים ומבני שירות לתפעול הפארק. 5. מסעדות ובתי קפה בהיקף זכויות כמפורט בטבלת זכויות הבניה. 6. אלמנטים של הצללה. 7. גשרונים ומעברים מעל הנחל. 8. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 9. חניה ציבורית עילית מגוננת לטובת שירות הפארק.	
הוראות	4.5.2
הוראות בינוי א 1. כללי: פיתוח הפארק יבוצע על פי העקרונות המופיעים בחוברת הנספח הנופי המצורף לתכנית.	
ניהול מי נגר 1. כללי: ניהול מי נגר עילי יעשה בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית זו.	ב
חניה 1. לא תותר חניה תת קרקעית בשטח בפארק. 2. עד 10% משטח הפארק יקצו לחניה ציבורית עילית מגוננת לטובת שירות הפארק.	ג
נחל/ תעלה/מאגר מים	4.6
שימושים	4.6.1
ניקוז, הסדרת זרימת המים, מניעת הצפות, שמירה על בתי גידול והמגוון הביולוגי, דרכי שרות ומעברים להולכי רגל.	
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי א 1. בשטח זה יותרו אמצעים ופעולות לטיפול בנחל, במי הנחל, בגדות הנחל ובצמחיה. יותרו נטיעות ופעולות גינון, פעולות להסדרת הניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור. הפיתוח בערוץ יכלול את שיקום הנחל וגדותיו כנחל אכזב, כאשר הערוץ עצמו יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחיה מקומית וסילוק מינים פולשים. 2. פיתוח השטח יעשה על פי עקרונות הנספח הנופי, בהנחיות אדריכל נוף ובליווי אקולוג.	



4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת. 2. שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת. 2. שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים.
4.9	דיוור מיוחד ומסחר
4.9.1	שימושים
	1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012. לא יתאפשר רישום תת חלקות, תא השטח יהווה יחידה רישומית אחת וינוהל ע"י גורם אחד. 2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט "חזית מסחרית" 3. קומות טכניות, יותרו קומות טכניות משולבות לשימושים השונים. 4. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות. 5. חניונים ודרכי גישה.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. שטח עיקרי מרבי ממוצע ליחיד יהיה 70 מ"ר . 2. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי "חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה ברוחב של עד 5 מטר ובקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל. 3. כניסות למגורים יהיו מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש. 4. לשימושים המסחרים הכניסה תהיה מחזית הרחוב. 5. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות - כחלק מהיתר הבניה. 6. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה /טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר. 7. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע .

4.9

דיוור מיוחד ומסחר

8. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי .
9. ניתן לבנות מספר מבנים באותו תא שטח.
10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
11. הבקשה להיתר בניה בתאי שטח 5001 ו 5002 תוגש כבקשה אחת.

4.10

מגורים מסחר ותעסוקה

4.10.1

שימושים

1. מגורים.
2. משרדים ותעסוקה משרדית.
3. תעסוקה קלה ונקייה.
4. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית"
5. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.

4.10.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. לפחות 25% מיחידות הדיוור יהיו קטנות למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 107 מ"ר.
2. חדרים על הגג: שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר
3. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה הקו בניין 0 לרחוב. שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בפרק 5. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל.
4. קו הבניין קידמי לקומות המשרדים היה 0 לכוון הרחוב.
5. למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.
6. לשימושים המסחרים הכניסה מחזית הרחוב.
7. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות - כחלק מהיתר הבניה.
8. בסמיכות ליעודי קרקע רגישים, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מפגעים.
9. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.
10. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי .
11. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ- 10 מטר.
12. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.

4.11

מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מסחר ותעסוקה	4.11
שימושים	4.11.1
1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה שלא מהווה מטרד למגורים הסמוכים. 2. תעסוקה קלה ונקייה. 3. משרדים ותעסוקה משרדית. 4. מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע. 5. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.	
הוראות	4.11.2
הוראות בינוי א 2. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה הקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל. 3. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה 4. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי. 5. אין לאפשר שימושי תעסוקה ותעשייה המייצרים מגבלות סביבתיות. איסור להכנסת מפעלי תשלובות כימיות, כימיקלים, חומרי הדברה, יצור צבעים ודבקים, חומרי דישון, מחזור מצברים, טיפול באשפה. 6. נקיטת אמצעים פסיביים (ו/או אקטיביים ככל שיאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה) שמתחייבים לצורך מיגון ולצורך הקטנת טווחי ההפרדה. 8. התייחסות לסיכונים סיסמיים וגיאולוגיים. 9. תכנית טיפול בפסולת מסוכנת. 10. בסמיכות ליעודי קרקע רגישים, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מפגעים.	
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.12
שימושים	4.12.1
1. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.	
הוראות	4.12.2
הוראות בינוי א 1. המבנה יהיה תת קרקעי כך שלא יפגע בתפקוד השצ"פ מעליו 2. תתאפשר גישה לרכב תחזוקה אל תא השטח מתחום הפארק הגובל.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	5001		10500	5250			15750		150			12				
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	5001		1673	836			2509					1				
דיור מיוחד ומסחר	<סך הכל>	5001	5576	12173	6086		9480	27739	50	497		45	14	2	5	5	
דיור מיוחד ומסחר	דיור מיוחד	5002		10500	5250			15750		150			12				
דיור מיוחד ומסחר	מסחר	5002		1701	851			2552					1				
דיור מיוחד ומסחר	<סך הכל>	5002	5670	12201	6101		9639	27941	50	493		45	14	2	5	5	
מבנים ומוסדות ציבור		701	21903	35044	8761		37234	81040	40	370			5	2			
מבנים ומוסדות ציבור		702	12935	20695	5174		21989	47858	40	370			5	2			
מבנים ומוסדות ציבור		703	7565	12104	3026		12861	27991	40	370			5	2			
מבנים ומוסדות ציבור		704	1535	2456	614		2610	5680	40	370			5	2			
מבנים ומוסדות ציבור		705	2039	3262	816		3466	7544	40	370			5	2			
מבנים ומוסדות ציבור		706	7521	12034	3008		12786	27828	40	370			5	2			

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		707	2135	3416	854		3630	7900	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		708	1051	1681	420		1786	3887	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		709	20152	32244	8061		34259	74563	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		710	10021	16034	4009		17036	37079	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		711	1952	3123	781		3318	7222	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		712	2318	3708	927		3940	8575	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		713	1183	1892	473		2010	4376	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		714	1238	1981	495		2105	4582	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		715	1218	1948	487		2070	4506	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור		716	8176	13082	3270		13899	30251	370	40			5	2		
מבנים ומוסדות ציבור	סך הכל >			164706												
מגורים ב'		201	793	(1) 600	300		670	1570	198	50	4	(2)	(3) 2	1	3	5
מגורים ב'		202	737	(1) 600	300		625	1525	207	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3
מגורים ב'		203	737	(1) 600	300		625	1525	207	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3
מגורים ב'		204	737	(1) 600	300		625	1525	207	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3
מגורים ב'		205	737	(1) 600	300		625	1525	207	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3
מגורים ב'		206	737	(1) 600	300		625	1525	207	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3
מגורים ב'		207	742	(1) 600	300		630	1530	206	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3
מגורים ב'		208	736	(1) 600	300		625	1525	207	50	4	(2)	(3) 2	1	3	3

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1522	622		300	600 (1)	732	209		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	208	1520	620		300	600 (1)	730	210		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	209	1519	619		300	600 (1)	728	211		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	209	1517	617		300	600 (1)	736	212		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1525	625		300	600 (1)	736	213		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1525	625		300	600 (1)	736	214		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1525	625		300	600 (1)	740	215		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1522	622		300	600 (1)	732	216		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1525	625		300	600 (1)	737	217		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1527	627		300	600 (1)	738	218		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1528	628		300	600 (1)	739	219		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	207	1529	629		300	600 (1)	740	220		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	205	1538	638		300	600 (1)	751	221		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	202	1553	653		300	600 (1)	768	222		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	190	1627	727		300	600 (1)	855	223		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	210	1513	613		300	600 (1)	721	224		מגורים ב'
3	3	1	2 (3)	(2)	4	50	206	1530	630		300	600 (1)	741	225		מגורים ב'
					100										<סך הכל>	מגורים ב'
5	5	2	13 (4)	40.5	23	158	531	36473	11667		7900	16906	6863	301		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5		158	513	37087	12281		7900	16906	7224	302		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5		158	512	37151	12345		7900	16906	7262	303		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5	21.7	158	510	37211	12405		7900	16906	7297	304		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5		158	511	37162	12356		7900	16906	7268	305		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5	22.1	158	517	36942	12136		7900	16906	7139	306		מגורים ד'
			12		26.3	192		30144			9600	20544		307	מגורים	מגורים ד'
			1					3286			1095	2191 (5)		307	מסחר	מגורים ד'
5	5	2	14 (6)	46.5		55	628	45845	12415		10695	22735	7303	307	<סך הכל>	מגורים ד'
			13		25.1	208		32656			10400	22256		308	מגורים	מגורים ד'
			1					3725			1242	2484 (7)		308	מסחר	מגורים ד'
5	5	2	15 (8)	49.5		55	609	50455	14074		11642	24740	8279	308	<סך הכל>	מגורים ד'
			13		27.7	208		32656			10400	22256		309	מגורים	מגורים ד'
			1					3376			1125	2251 (9)		309	מסחר	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי
5	5	2	15 (8)	49.5		55	650	48785	12754		11525	24507	7502	309	<סך הכל>	מגורים ד'
			13		24.6	156		24492			7800	16692		310	מגורים	מגורים ד'
			1					2852			951	1901 (10)		310	מסחר	מגורים ד'
5	5	2	15 (8)	49.5		55	601	38119	10775		8751	18593	6338	310	<סך הכל>	מגורים ד'
5	5	2	11 (11)	49.5	23.7	112	542	25617	8033		5600	11984	4725	311		מגורים ד'
5	5	2	11 (12)	34.5	18.2	54	455	13536	5058		2700	5778	2975	312		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5	26.8	108	45	23807	6851		5400	11556	4030	313		מגורים ד'
			13		24.3	156		24492			7800	16692		314	מגורים	מגורים ד'
			1					2888			963	1925 (13)		314	מסחר	מגורים ד'
5	5	2	15 (8)	49.5		55	597	38288	10909		8763	18617	6417	314	<סך הכל>	מגורים ד'
			12		23	144		22608			7200	15408		315	מגורים	מגורים ד'
			1					2816			939	1877 (14)		315	מסחר	מגורים ד'
5	5	2	14 (6)	46.5		55	576	36061	10637		8139	17285	6257	315	<סך הכל>	מגורים ד'
5	5	2	11 (12)	34.5	18.6	54	45	13425	4947		2700	5778	2910	316		מגורים ד'
5	5	2	11 (12)	34.5	19.6	54	45	13162	4684		2700	5778	2755	317		מגורים ד'
5	5	2	15 (8)	46.5	27.4	162	45	35469	10035		8100	17334	5903	318		מגורים ד'
5	5	2	14 (15)	43.5	27.4	148	45	33429	10193		7400	15836	5996	319		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5	26.1	108	45	23980	7024		5400	11556	4132	320		מגורים ד'
5	5	2	11 (12)	34.5	19.7	54	45	13145	4667		2700	5778	2745	321		מגורים ד'
5	5	2	11 (12)	34.5	18.8	54	45	13357	4879		2700	5778	2870	322		מגורים ד'
5	5	2	13 (4)	40.5	26.1	108	45	23989	7033		5400	11556	4317	323		מגורים ד'
5	5	2	14 (15)	43.5	27.4	148	45	33416	10180		7400	15836	5988	324		מגורים ד'
5	5	2	15 (8)	46.5	25	184	45	41380	12492		9200	19688	7348	325		מגורים ד'
					3360										<סך הכל>	מגורים ד'
			13		27.5	114		17898			5700	12198		4001	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			1					1864			621	1243		4001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			2					2485			828	1657		4001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

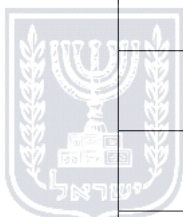
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי
5	5	3	15 (16)	49		55	792	32809	10562		7150	15097	4142	4001	מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל
תכנון מונה ה			13		204	26.2		32028			10200	21828		4002	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
			1					3505			1168	2337		4002	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
			2					4673			1558	3116		4002	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
5	5	3	15 (16)	49		65	771	60068	19862		12926	27280	7789	4002	מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל
			13		204	25.7		32028			10200	21828		4003	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
			1					3578			1193	2386		4003	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
			2					4771			1590	3181		4003	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
5	5	3	15 (16)	49		65	763	60655	20278		12983	27394	7952	4003	מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל
תכנון מונה ה			13		131	29.1		20567			6550	14017		4004	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים
			1					2023			674	1349		4004	מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר
			2					2697			899	1798		4004	מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה
5	5	3	15 (16)	49		55	820	36749	11462		8123	17164	4495	4004	מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל
					653										מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי
			1					4750			1583	3167		3001	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					34832			11611	23221		3001	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	44.5		50	630	66497	26915		13194	26388	10555	3001	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			1					5322			1774	3548		3002	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					39026			13009	26017		3002	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	44.5		50	630	74504	30156		14783	29565	11826	3002	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			1					7131			2377	4754		3003	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					52295			17432	34863		3003	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	44.5		50	630	99836	40410		19809	39618	15847	3003	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			1					6515			2172	4343		3004	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					47774			15925	31849		3004	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	44.5		50	630	91205	36916		18096	36192	14477	3004	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			1					6818			2273	4545		3005	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					49999			16666	33333		3005	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	44.5		50	630	95452	38636		18939	37878	15151	3005	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			1					8555			2852	5703		3006	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					62735			20912	41823		3006	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	44.5		50	630	119766	48477		23763	47526	19011	3006	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			1					1120			373	747		3007	מסחר	מסחר ותעסוקה
			(11)					4107			1369	2738		3007	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	3	(11)	23.5		50	465	11574	6347		1742	3485	2489	3007	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			1.5	1.5	377			251	126	25132	901		פארק / גן ציבורי
						1.5	1.5	394			262	131	26248	902		פארק / גן ציבורי
						1.5	1.5	216			144	72	14401	903		פארק / גן ציבורי
						1.5	1.5	179			119	60	11917	904		פארק / גן ציבורי
						1.5	1.5	162			108	54	10803	905		פארק / גן ציבורי
						1.5	3	660	330		220	110	21971	801		שטח ציבורי פתוח
						1.5	3	1517	759		506	253	50580	802		שטח ציבורי פתוח
								0					9751	803		שטח ציבורי פתוח
								0					360	804		שטח ציבורי פתוח
								0					360	805		שטח ציבורי פתוח
						3	6	380	190		127	63	6341	806		שטח ציבורי פתוח
						3	6	273	137		91	46	4557	807		שטח ציבורי פתוח
								0					360	808		שטח ציבורי פתוח
								0					574	809		שטח ציבורי פתוח
						3	6	127	63		42	21	2111	810		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש כללי			
								0					3332	811		שטח ציבורי פתוח
								0					401	812		שטח ציבורי פתוח
						3	6	423	212		141	71	7053	813		שטח ציבורי פתוח
								0					710	814		שטח ציבורי פתוח
						3	6	394	197		131	66	6572	815		שטח ציבורי פתוח
		1					50	600	600				1220	6001		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

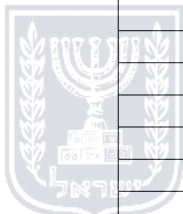


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

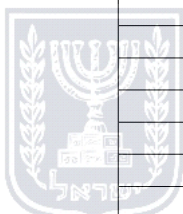
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2			5001	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר
			5001	מסחר	דיר מיוחד ומסחר
	5	5	5001	<סך הכל>	דיר מיוחד ומסחר
2			5002	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר
			5002	מסחר	דיר מיוחד ומסחר
	5	5	5002	<סך הכל>	דיר מיוחד ומסחר
			701		מבנים ומוסדות ציבור
			702		מבנים ומוסדות ציבור
			703		מבנים ומוסדות ציבור
			704		מבנים ומוסדות ציבור
			705		מבנים ומוסדות ציבור
			706		מבנים ומוסדות ציבור
			707		מבנים ומוסדות ציבור
			708		מבנים ומוסדות ציבור
			709		מבנים ומוסדות ציבור
			710		מבנים ומוסדות ציבור
			711		מבנים ומוסדות ציבור
			712		מבנים ומוסדות ציבור
			713		מבנים ומוסדות ציבור
			714		מבנים ומוסדות ציבור
			715		מבנים ומוסדות ציבור
			716		מבנים ומוסדות ציבור
				<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
1	5	5	201		מגורים ב'
1	5	5	202		מגורים ב'
1	5	5	203		מגורים ב'
1	5	5	204		מגורים ב'
1	5	5	205		מגורים ב'
1	5	5	206		מגורים ב'
1	5	5	207		מגורים ב'
1	5	5	208		מגורים ב'
1	5	5	209		מגורים ב'
1	5	5	210		מגורים ב'
1	5	5	211		מגורים ב'
1	5	5	212		מגורים ב'
1	5	5	213		מגורים ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1	5	5	214		מגורים ב'
1	5	5	215		מגורים ב'
1	5	5	216		מגורים ב'
1	5	5	217		מגורים ב'
1	5	5	218		מגורים ב'
1	5	5	219		מגורים ב'
1	5	5	220		מגורים ב'
1	5	5	221		מגורים ב'
1	5	5	222		מגורים ב'
1	5	5	223		מגורים ב'
1	5	5	224		מגורים ב'
1	5	5	225		מגורים ב'
				<סך הכל>	מגורים ב'
3	5	5	301		מגורים ד'
3	5	5	302		מגורים ד'
3	5	5	303		מגורים ד'
3	5	5	304		מגורים ד'
3	5	5	305		מגורים ד'
3	5	5	306		מגורים ד'
3			307	מגורים	מגורים ד'
			307	מסחר	מגורים ד'
	5	5	307	<סך הכל>	מגורים ד'
3			308	מגורים	מגורים ד'
			308	מסחר	מגורים ד'
	5	5	308	<סך הכל>	מגורים ד'
3			309	מגורים	מגורים ד'
			309	מסחר	מגורים ד'
	5	5	309	<סך הכל>	מגורים ד'
2			310	מגורים	מגורים ד'
			310	מסחר	מגורים ד'
	5	5	310	<סך הכל>	מגורים ד'
3	5	5	311		מגורים ד'
2	5	5	312		מגורים ד'
2	5	5	313		מגורים ד'
2			314	מגורים	מגורים ד'
			314	מסחר	מגורים ד'
	5	5	314	<סך הכל>	מגורים ד'
2			315	מגורים	מגורים ד'
			315	מסחר	מגורים ד'
	5	5	315	<סך הכל>	מגורים ד'
2	5	5	316		מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2	5	5	317		מגורים ד'
2	5	5	318		מגורים ד'
2	5	5	319		מגורים ד'
2	5	5	320		מגורים ד'
2	5	5	321		מגורים ד'
2	5	5	322		מגורים ד'
2	5	5	323		מגורים ד'
2	5	5	324		מגורים ד'
3	5	5	325		מגורים ד'
				<סך הכל>	מגורים ד'
2			4001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	5	4001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3			4002	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4002	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	5	4002	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3			4003	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4003	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4003	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	5	4003	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
2			4004	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4004	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4004	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	5	4004	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
				מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			3001	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3001	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	3001	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3002	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3002	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	3002	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3003	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3003	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	3003	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3004	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3004	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	3004	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3005	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3005	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	5	5	3005	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3006	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3006	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	3006	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3007	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3007	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	3007	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			901		פארק / גן ציבורי
			902		פארק / גן ציבורי
			903		פארק / גן ציבורי
			904		פארק / גן ציבורי
			905		פארק / גן ציבורי
			801		שטח ציבורי פתוח
			802		שטח ציבורי פתוח
			803		שטח ציבורי פתוח
			804		שטח ציבורי פתוח
			805		שטח ציבורי פתוח
			806		שטח ציבורי פתוח
			807		שטח ציבורי פתוח
			808		שטח ציבורי פתוח
			809		שטח ציבורי פתוח
			810		שטח ציבורי פתוח
			811		שטח ציבורי פתוח
			812		שטח ציבורי פתוח
			813		שטח ציבורי פתוח
			814		שטח ציבורי פתוח
			815		שטח ציבורי פתוח
1	5		6001		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

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:

- לכל יחיד תותר מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. שטחים אלה הינם בתוספת שטחי הבניה ואינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.
- שטחי חדרים על הגג הינם בנוסף לשטחי הבניה המופרטים ואינם ניתנים לניוד.
- במגרשים ביעודים: מגורים די' ומגורים מסחר ותעסוקה - ניתן יהיה להוסיף עד 5 מ"ר (4 מ"ר עיקרי + 1 מ"ר שירות) ליחיד עבור שטחים משותפים. שטחים אלה הינם בנוסף לשטחי הבניה המופרטים ואינם ניתנים לניוד.
- ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר בתעסוקה ושטחי תעסוקה במסחר באישור ועדה המקומית, מקסימום זכויות הבניה העיקריות למסחר יהיה 20% מכלל הזכויות העיקריות למגרש.

5. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח חדירים ליציאה לגג יהיה בנוסף לשטח העיקרי..
- (2) 1. גג שטוח - עד 7.5 מטר.
2. גג משופע - עד 9 מטר.
- (3) קומת חדירים על הגג לא תיחשב במנין הקומות.
- (4) קומת קרקע + 11 קומות + קומת גג חלקית למגורים..
- (5) שטח לגלריה : 730 מ"ר..
- (6) קומת מסחר + 12 קומות + קומת גג חלקית למגורים..
- (7) שטח לגלריה : 1019 מ"ר..
- (8) קומת מסחר + 13 קומות + קומת גג חלקית למגורים..
- (9) שטח לגלריה : 925 מ"ר..
- (10) שטח לגלריה : 634 מ"ר..
- (11) כמופיע בנספח הבינוי.
- (12) קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג חלקית למגורים..
- (13) שטח לגלריה : 660 מ"ר..
- (14) שטח לגלריה : 625 מ"ר..
- (15) קומת קרקע + 12 קומות + קומת גג חלקית למגורים..
- (16) קומת מסחר + 2 קומות תעסוקה ומגורים + 11 קומות מגורים + קומת גג חלקית למגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים
 6. במבנים עם חזית מסחרית - תוכן תכנית לעיצוב הקולונדה ואופן התקנת השילוט וכיו"ב.
 7. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים
 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 9. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
 10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 11. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 12. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה.
 13. בתכנית הפיתוח לפארק/גן הציבורי יושם דגש על צמחיה שאינה מושכת ציפורים כך שלא תהווה סכנה לתעופה.
 14. תכנית הפיתוח לפארק תכלול פרטי פיתוח נופי, מעברים בין הגדות (גשרונים ומעברים) לשמירת רצף שטחים הפתוחים
 15. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה
 16. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
 17. התכנית תתייחס גם לפיתוח תאי השטח הגובלים.
 18. תכנית הפיתוח תתייחס גם לפיתוח שבילי הולכי רגל מתחנות הרכ"ל אל השכונה ואל אזור התעסוקה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 3002, 315, 316, 308, 317 ו- 317 היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע ביעוד הנחיות מיוחדות בתשריט
- ד. תנאי להיתר ביעודי קרקע למסחר ותעסוקה היינו הגשת חוות דעת סביבתית אשר תבחן פוטנציאל להשפעה על השימושים השכנים ואמצעים למניעה ומזעור ההשפעות. חוות הדעת תועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ה. תנאי למתן היתר במגרשים בהם מוצע מבנה בגובה 15 קומות ומעלה, הינו בדיקה מיקרו אקלימית - דו"ח הצללה ורוחות שיוגש לאישור הרשות הסביבתית הרלוונטית ויישום המלצותיו.

6.2

הוראות בינוי

1. חומרי בניה : חומר הבניה של חזיתות המבנים יהיה משילוב של חומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום, זכוכית ו/או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
2. צנרת ומתקני תשתיות 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.
3. מרפסות ופרגולות : יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת יהיה 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.
3. גגות :
- א. יש לתת את הדעת על עיצוב הגג ולדאוג להסתרת המתקנים הטכניים.
- ב. מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.
4. שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין, אלא בהתאם להוראות הוועדה המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתוכנת אחידה בשילוט ע"י הוועדה המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו.
5. מיזוג אוויר : לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
6. מתקני תליית כבסים : מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.
7. קולטי שמש על הגג : תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.
8. חניונים תת קרקעיים : יאווררו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3

הוראות פיתוח

1. כללי : בהתאם לעקרונות בחוברת הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
2. תכנון וטיפול בנחל אונו
- א. אפיק הזרימה יישאר פתוח עם גדות ומעברים מוסדרים.
- ב. תכנון רצועת הנחל ייעשה ע"פ תכנית אדריכל הנוף ובליווי אקולוג. בתכניות יסומנו ויפורטו אזורים לשימור ואמצעים למיגון בזמן העבודות.
- ג. הפיתוח בערוץ יכלול את שיקום הנחל וגדותיו כנחל אכזב, כאשר הערוץ עצמו יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחייה מקומית וסילוק מינים פולשים.

6.4

איכות הסביבה

1. פסולת בניין :
- א. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.
- ב. פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.
- ג. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה
- ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בנין בכפוף לאישור היחידה הסביבתית המוניציפלית/אזורית.
2. עודפי עפר :
- א. עירום עודפי עפר יבוצע, ככל הניתן, בתוך אזור הפיתוח. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.

6.4

איכות הסביבה

- ב. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפנו לאתר מורשה כדין.
- ג. מסמך המפרט אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור, יוגש לאישור היחידה הסביבתית הרלוונטית.
- ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.
- ה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.
- ו. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערימה פסולת בניין מכל סוג שהוא.
3. שמירה על ערכי טבע ונוף במהלך העבודה :
- א. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערך טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.
4. איכות אוויר וריחות :
- א. יש לשלב בתכנון המבנים המסחריים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.
- ב. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.
- ג. יש להגדיר כי בגג כל מבנה מסחרי יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.
- ד. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.
- ה. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ו. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.
5. פסולת :
- א. חדרי האשפה במבני המסחר ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.
- ב. בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.
- ג. במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור, שיעמוד לרשות הציבור.

6.5

עתיקות

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

6.6

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה

6.6

חניה

וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.
3. החניות למגורים ולתעסוקה יהיו תת קרקעיות למעט חניות אורחים וחניה תפעולית.

6.7

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

6.8

חשמל

א. תחנות ההשנאה :
חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים :
1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
2. במבנים עצמאיים בשטח הפארק/ גן ציבורי
3. במבנים עצמאיים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ותעסוקה ומסחר, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.
הנחיות העיצוב יהיו על פי הוראות הועדה המקומית.
כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, תותר הקמת עמודים סופיים.
ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המופרטים להלן :
-קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3.0 מ'
-קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ'
-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 5.0 מ'
-קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מובדד (כא"מ), מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ'
-קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, מציר הקו - 20.0 מ'
-קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו, מציר הקו 35.0 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 0.5 מ'
- כבלי חשמל מתח גבוה, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ'
- כבלי חשמל מתח עליון, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום על חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
ג. תנאי להיתר בנייה של מבנים לשהייה ממושכת במרחק של 30 מטרים מציר קו המתח הגבוה הינו פינויו.

6.9

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת

6.9

ניהול מי נגר

- כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
4. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.
6. באזור פשט ההצפה - הצמוד לתווי אפיק נחל אונו לא תותר הצטברות של מי נגר עילי לטווח זמן העולה על 48 שעות.
7. לא תורשה הזרמת מי נגר משטח בנוי ישירות לנחל.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית. יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
3. תתאפשר הותרת עצים לאורך כביש 4622, במידה ויסתבר כי העתקתם לא נדרשת.
4. תבחן האפשרות להותיר עצים המצויים בתחום חצרות מבני הציבור.

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. כללי: גובה מרבי בתכנית במטרים מעפ"י הוא 91.5 מ'.
2. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון: -
- א. תנאי למתן היתר בניה למבנה הינו מסירת הודעה לרשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור התעופה האזרחית לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה.
- ג. מזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.
3. הגבלות גובה בניה מערכת הבטחון:
- א. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית מאושרת, לטובת הקמת עוגן או מנוף המיועד להקמת מבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת מעהב"ט, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ג. שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודת עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) תשלח הודע לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה לדוא"ל air21@idf.gov.il כמו כן יש לוודא הגעת הדוא"ל בטלפון 03-6063866

6.12

זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.

6.13

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.14

הוראות בזמן בניה

- יותר שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', 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.
- שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- ינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר

6.15

סקר סייסמי

1. יש לשלב יועץ סייסמי אשר יתן המלצותיו בדבר הפוטנציאל להגברה של תנודות סייסמיות ויציבות מדרונות וייקבע את שיטות הביסוס והבנייה המתאימות לשטח הנתון.

6.16

פעילות חקלאית

העיבוד החקלאי יתאפשר עד לתחילת עבודות הפיתוח.

6.17

אקוסטיקה

- מטרדי רעש ואמצעים למניעתם
1. הנחיות למניעת רעש מכביש 4622 ו-461
- א. תכנית הפיתוח תכלול תכנון מפורט למתרסים האקוסטיים וכן ריבוד הכבישים באספלט שקט, בהתאם למיקומם בנספח הבינוי.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 701-702, 710, 5001-5002 - הכנת חוו"ד אקוסטית לבחינת הצורך בתוספת מיגונים דירתיים ולאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.18

תשתיות

1. כללי
- תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות
2. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד
- א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

6.18

תשתיות

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :
 - א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסויים : במגרש המסומן בתשריט.
 - ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
 - ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
 - ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
 - ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
 - ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים
2. צוות מלווה :

תנאי להוצאת היתרים מעבר ל 3,600 יח"ד הינו אישור הצוות המלווה שמונה למתחמי תל השומר (בתמל/1001 ובתמל/1002, תמל/1005) המורכב מהנציגים הבאים : נציג מנהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והרשות המקומית אשר התכנית מצויה בתחומה. צוות זה יבחן את מימוש יחידות הדיור בתכנית ביחס להיבטי התחבורה לרבות חיבורים לדרך 461 ולתחבורה ציבורית.