

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0812289

בית דגן שכונת האתרוג

מרכז

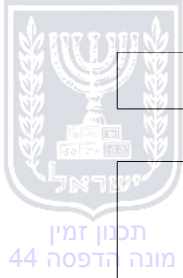
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק, ראשון לציון, שדות דן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שכונת האתר מהווה המשך ישיר לבינוי הקיים והמאושר של בית דגן לכוון דרום מזרח. התכנית כוללת 2265 יח"ד, מבני ושטחי ציבור.

בתכנית תמהיל יח"ד הכולל בתים בגובה של 3-16 קומות. כ- 20% מיח"ד בתכנית תהיינה דירות קטנות, בשטח כולל של עד 80 מ"ר.

הבנוי גובל בשטחים חקלאיים ממזרחו אשר מהווים רצף ירוק התחום בין בית דגן לכפר חב"ד.

הבינוי מורכב ממתחמי מגורים הכוללים בתוכם גם מבני ושטחי ציבור ואשר יוצרים "רשת" עירונית שלמה הקשורה לבינוי הקיים והמתוכנן.

הפארק השכונתי המרכזי ממוקם בלב התכנית וישרת את השכונה ואת תושבי בית דגן.

הבניה לאורך הרחובות כוללת שני רחובות ראשיים עם חזית מסחרית וכן אזור למסחר ותעסוקה לאורך הכניסה לשכונה מכביש 44.

בשכונה מתוכננים בתי ספר על יסודיים וכן 3 מגרשים לבתי ספר יסודיים.

בקטע הצפוני של התכנית בניה בצפיפות נמוכה יותר הקשורה לבינוי צמוד הקרקע הקיים. התכנית משתרעת על פני כ- 720 דונם וכוללת גם כ- 27,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בית דגן שכונת האתרונג

455-0812289

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

719.769 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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, ראשון לציון, שדות דן

184386 קואורדינאטה X

655745 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** צמוד לדופן המזרחית של בית דגן.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית דגן - חלק מתחום הרשות : בית דגן

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות :

שדות דן - חלק מתחום הרשות :

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
6069	מוסדר	חלק		65, 69, 71
6076	מוסדר	חלק	76, 81-91, 157, 214	32, 79-80, 107, 152, 203, 213, 304, 324
6077	מוסדר	חלק	53-54, 58, 62	24-25, 41-47, 51-52, 57, 59-61, 64-66
6078	מוסדר	חלק	3-4, 18, 20, 22	13-14, 16-17, 19, 21, 23-25
6079	מוסדר	חלק	2, 25-26, 28-29	1, 3-6, 8-12, 14, 23-24, 27, 30
6080	מוסדר	חלק	6-8, 12-13, 15, 25-26, 33, 35, 38, 40, 42, 49	11, 16-24, 31, 45
6087	מוסדר	חלק		1, 6
6256	מוסדר	חלק		23-24, 26, 45, 50, 54
6257	מוסדר	חלק	1	116-119, 124-127, 130, 133-135
6258	מוסדר	חלק		66, 73, 87
6274	מוסדר	חלק	135	97-99, 104-105, 117, 124-125, 127, 130-131, 134

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



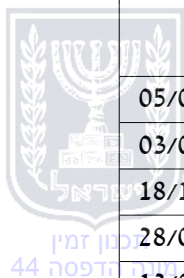
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
26/11/2019	1616	8548	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47 /א/1 /2. הוראות תכנית תמא/47 /א/1 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/47 /א/1 /2
23/12/2020	2446	9318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /42 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 /42 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21 /42
05/07/1987		3465		החלפה	גז/525 /12
03/07/1988	2738	3569		החלפה	גז/548 /2
18/12/2008	1332	5885		כפיפות	מח/150 /1
28/09/1986		3384		החלפה	ממ/1288
13/05/1982		2812		החלפה	ממ/1420
11/09/1988		3582		החלפה	ממ/2001
28/12/1995	1044	4365		החלפה	ממ/2015 /2
30/01/1958		581		החלפה	גמ/548



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יחיאל קורין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יחיאל קורין			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב קנה מידה 1: 1250	12: 38 21/11/2021	קורנברג יאיר	22/08/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים קנה מידה 1: 1250	12: 37 21/11/2021	קורנברג יאיר	22/08/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח בינוי 1: 1250	17: 48 01/11/2021	יחיאל קורין	01/11/2021	1	1: 1250	מנחה	אדריכלות
לא	נספח פיתוח 1: 1250	18: 11 01/11/2021	ברברה אהרונסון	01/11/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח חתכים נופיים 1: 500	14: 42 05/08/2020	ברברה אהרונסון	07/06/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עצים בוגרים קנ"מ 1: 1250	09: 49 29/11/2021	יעל ברנד	07/06/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת נספח עצים בוגרים	15: 20 16/02/2020	יעל ברנד	13/02/2020	13		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	בית דגן שכונת האתר - מסמך סביבתי	14: 56 23/11/2021	אמיר גליק	23/11/2021	139		מנחה	סביבה ונוף
לא	בית דגן נספח תנועה 1: 2500	17: 56 01/11/2021	גל גרונר	07/06/2021	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 1: 1250 גליון 1 מתוך 2	17: 56 01/11/2021	גל גרונר	07/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 1: 1250 גליון 2 מתוך 2	18: 06 01/11/2021	גל גרונר	07/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	13: 40 16/02/2020	גל גרונר	01/04/2019	27		מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב 1: 1250	14: 12 01/09/2021	קורנברג יאיר	22/08/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית נספח מים וביוב	14: 15 01/09/2021	קורנברג יאיר	01/09/2021	10		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז קנה מידה 1: 1250	14: 14 01/09/2021	קורנברג יאיר	22/08/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית נספח ניקוז	14: 16 01/09/2021	קורנברג יאיר	01/09/2021	19		מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל קנה מידה 1: 1250 גליון 1	16: 56 14/06/2021	חיים עינב	07/06/2021	1	1: 1250	מנחה	חשמל

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח חשמל קנה מידה 1: 1250 גליון 2	16: 58 14/06/2021	חיים עינב	07/06/2021	2	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	נספח פרוגרמה	14: 56 12/01/2020	זאב ברקאי	02/01/2020	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תיק תיעוד מקדים לשני בתי פרדס - בית דגן מהדורה שלישית	16: 45 02/11/2021	נטלי מסיקה	02/11/2021	61		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מצב מאושר גליון 1 קנה מידה 1: 1250	16: 38 08/06/2021	שרייבר שגיא	07/06/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר גליון 2 קנה מידה 1: 1250	16: 38 08/06/2021	שרייבר שגיא	07/06/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר גליון 3 קנה מידה 1: 1250	16: 39 08/06/2021	שרייבר שגיא	07/06/2021	1	1: 1250	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



**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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632702		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632702		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יחיאל קורין	20966	יחיאל קורין אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090	03-6701304	korin@korin.co.il
	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	עין כרם	4	02-6419143		aronson@s-aronson.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות נוף	סוקר עצים	יעל ברנד			מזכרת בתיא	שד רפאל סויסה	25 א			yaelbrand1@ gmail.com
יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב ) (1		02-5903443	02-5672021	zevbar@012. net.il
	יועץ סביבתי	אמיר גליק		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos- group.co.il
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	גל גרונר		גרונר ד.א.ל מהנדסים	טירת כרמל	טירת כרמל	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	קורנברג יאיר		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	קרית מטלון	11	03-9239003	03-9239004	
ארכיאולוג ית	ארכיאולוג	נטלי מסיקה			תמורים	(2)	248			nataliem@be zeqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	חיים עינב	27992		גבעתיים	אפנר	3	03-5730773		haimeinav@0 12.net.il
מודד	מודד	שרייבר שגיא	1040	חץ הצפון מיפוי והנדסה	טירת כרמל	טירת כרמל	3	04-8580355		sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ארלוזורוב פינת ברתנא ירושלים.

(2) כתובת: האילנות 248, תמורים.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 2,265 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה וכן, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד המקרקע מקרקע חקלאית, ודרך מאושרת למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח לתעסוקה ומסחר, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, קווי בנין, מספר קומות, מס' יח"ד בייעודי הקרקע השונים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים להתרי בניה.
4. קביעת תמהיל גודל יח"ד.
5. קביעת הנחיות לעצים וחורשות לשימור.
6. העתקת קו מתח עליון.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 44תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

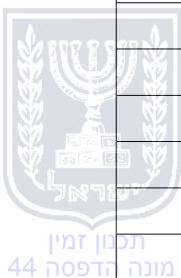
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 109, 111 - 120
מגורים ב'	200 - 205, 207 - 216
מגורים ג'	217 - 255, 302, 304, 305, 307 - 310, 313, 314, 321
מגורים ד'	300, 306, 400 - 409
דיור מיוחד	600
מתקנים הנדסיים	605
מבנים ומוסדות ציבור	500 - 510
שטחים פתוחים	900 - 904
קרקע חקלאית	905 - 910
שטח ציבורי פתוח	800 - 811
מרכז תחבורה	750
דרך מאושרת	706, 709, 734 - 739, 742 - 745, 8205, 8310
דרך מוצעת	700 - 705, 707, 708, 726, 729, 732, 733, 740, 741, 746, 747
דרך משולבת	724, 727, 728
שביל	710 - 723, 725, 730, 731
שטח לתכנון בעתיד	1000
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001 - 1003
מסחר ותעסוקה	601 - 604

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	706
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	704
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	602
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	605
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	706, 709, 8310
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	700, 701, 704, 741
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	727
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	500, 503, 504, 507
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	210
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	245, 248, 249
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	306, 401 - 403
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	602 - 604
בלוק עץ/עצים לעקירה	מרכז תחבורה	750
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	711, 720
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	805
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	8310

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	704
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	509
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	313, 226
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	408, 402
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	604, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	מרכז תחבורה	750
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	711, 710
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	810, 809, 805
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	903, 900
גבול מגבלות בניה	דיור מיוחד	600
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	706
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	733, 732, 729, 707, 704
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1002
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	120
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	905
גבול מגבלות בניה	שביל	730
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	810
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	902, 901
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	738 - 735, 706
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	733, 732
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003, 1002
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	910 - 905
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	8310, 709
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	705
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	502, 500
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	109, 108
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	314, 255, 254, 245 - 243
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	409, 400
דרך / מסילה לביטול	שביל	723, 712
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	804
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	903, 900
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	8310
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	504
חורשה לעקירה	מגורים ג'	248
חורשה לעקירה	מגורים ד'	406, 403
חורשה לעקירה	מסחר ותעסוקה	604
חורשה לעקירה	שביל	714
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	809
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	900
חורשה לשימור	מסחר ותעסוקה	604, 603
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	900
חזית מסחרית	דיור מיוחד	600
חזית מסחרית	מגורים ג'	321, 314, 313, 307, 305, 304, 302
חזית מסחרית	מגורים ד'	407, 405, 403 - 400, 306, 300



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	8310
להריסה	דרך מוצעת	703 - 701
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	503
להריסה	מגורים ג'	253 ,250 ,226 ,220 ,219
להריסה	מגורים ד'	401 ,306
להריסה	מסחר ותעסוקה	604 ,601
להריסה	מרכז תחבורה	750
להריסה	שביל	712 ,711
להריסה	שטח ציבורי פתוח	809 ,805
להריסה	שטחים פתוחים	900
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	706
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	732 ,707
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	903

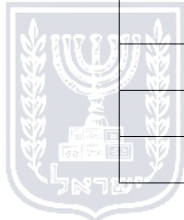
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	370,933	51.53
אזור תעשייה	8,075	1.12
דרך מאושרת	73,786	10.25
חניה	1,414	0.20
חניה ציבורית	614	0.09
שטח לבנייני ציבור	435	0.06
שטח ללא תכנון מפורט	264,443	36.74
שטח ציבורי פתוח	104	0.01
<b>סה"כ</b>	<b>719,804</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	4,410.56	0.61
דיוור מיוחד	7,235.67	1.01
דרך מאושרת	42,685.09	5.93
דרך מוצעת	79,088.52	10.99
דרך משולבת	2,678.68	0.37
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	32,060.95	4.45
מבנים ומוסדות ציבור	76,793.69	10.67
מגורים א'	19,688.09	2.74
מגורים ב'	16,411.75	2.28
מגורים ג'	83,813.34	11.64
מגורים ד'	30,943.16	4.30
מסחר ותעסוקה	9,634.11	1.34
מרכז תחבורה	1,907.9	0.27
מתקנים הנדסיים	2,024.08	0.28

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.68	141,624.85	קרקע חקלאית
0.87	6,234.31	שביל
13.68	98,443.93	שטח ציבורי פתוח
8.90	64,090.14	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>719,768.81</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. מחסני דיירים בקומת המרתף ג. חניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. בקומת הקרקע יותרו דירות גן ב. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן. ג. לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד ככל הניתן הנגישות לכלי רכב. ד. יתאפשר ניווד של שטח עיקרי מעל הקרקע אל תת הקרקע עד 20%. ככל שלא יהיה ניווד של זכויות בנייה עיקריות קומת המרתף תשמש לחניה מחסן ומתקנים טכניים בלבד.



<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. מחסני דיירים ג. חניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. בקומת הקרקע יותרו דירות גן ב. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח ראה סעיף 6.1 להלן. ג. המחסנים יהיו במרתפים בלבד. ד. לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד ככל הניתן הנגישות לכלי רכב. ה. יתאפשר ניווד של שטח עיקרי מעל הקרקע אל תת הקרקע עד 20% ככל שלא יהיה ניווד של זכויות בנייה עיקריות קומת המרתף תשמש לחניה מחסן ומתקנים טכניים בלבד.



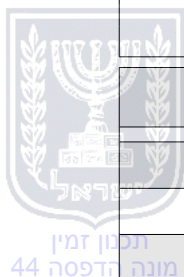
<b>4.3</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. שטח לרווחת הדיירים לרבות מחסן משותף לאחסון עגלות וכו'. ג. חניות תת קרקעיות. ד. מסחר במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. ב. הבינוי יתוכנן תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ילווה את הרחוב לפחות ב 80% מאורך המגרש בחזית הרחוב.





<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p>
	<p>ג. בחזיתות הפונות לכיוון הרחוב לא תותר הצמדת גינה.  ד. במגרשים פינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה.  ה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.  ו. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.  ז. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.  ח. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח במפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. תותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותר יהיה המשכי ורצוף. יותר קירוי אקלימי בתחום שטח זה.  ט. הגובה המקסימלי של קיר המגרש הפונה לרחוב יהיה עד 60 ס"מ, ולא יוצב עליו מעקה.  י. הגובה המקסימלי של גדר הפונה לשצ"פ יהיה עד 1.70 מ'. קיר בנוי עד 60 ס"מ, עליו יוצב מעקה בגובה 1.10 מ'.  יא. גינון המגרש יכלול בן היתר ערוגות גינון בגבולות המגרש כלפי חזית הרחוב ברוחב של 1.5 מ' לפחות. בערוגות אלו יינטעו עצים בוגרים.  יב. מתקנים לאצירת אשפה: כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגורים במקומות מוצנעים. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה.  יג. בתא שטח 313 קיימים 2 עצים לשימור בתוך קווי הבניין - מיקום המבנים יתרחק מהעצים לשימור בתא שטח זה.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מגורים.  ב. מחסני דיירים לרבות מחסן משותף לאחסון עגלות וכו'.  ג. שירותי רווחה לדיירים. כגון: משרד/ מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב.  ד. תניה.  ה. מסחר- במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b>  א. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.  ב. הבינוי יתוכנן תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. הבינוי ילווה את הרחוב לפחות ב 80% מאורך המגרש בחזית הרחוב.  ג. בחזיתות לא יותרו דירות גן. השטח המגוון במגרש ישמש את כלל דיירי הבניין.  ד. במגרשים פינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה.  ה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.  ו. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.  ז. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.  ח. במגרשים בהם קיים שימוש מעורב למסחר ומגורים, תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים פריקה/טעינה, טיפול באשפה).  ט. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח במפלס</p>

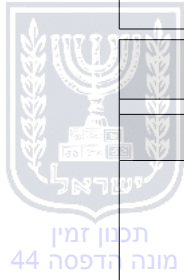




<b>מגורים ד'</b>	<b>4.4</b>
<p>הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה תותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותר יהיה המשכי ורצוף. יותר קירוי אקלימי בתחום שטח זה.</p> <p>י. הגובה המקסימלי של קיר המגרש הפונה לרחוב יהיה עד 60 ס"מ, ולא יוצב עליו מעקה.</p> <p>יא. הגובה המקסימלי של גדר הפונה לשצ"פ יהיה עד 1.70 מ' קיר בנוי עד 60 ס"מ, עליו יוצב מעקה בגובה 1.10 מ'.</p> <p>יב. גינון המגרש יכלול בן היתר ערוגות גינון בגבולות המגרש כלפי חזית הרחוב ברוב של 1.5 מ' לפחות. בערוגות אלו יינטעו עצים בוגרים.</p> <p>יג. מתקנים לאצירת אשפה: כל מתקני האשפה יהיו בשטחי המגורים במקומות מוצנעים. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי האשפה.</p>	

<b>דיור מיוחד</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>א. מגורים - דיור מוגן.</p> <p>ב. שימושים לטובת הדיור המוגן כגון: מרפאות, מועדון דיירים, חדר אוכל וכדומה.</p> <p>ג. חניות תת קרקעיות וחצר תפעולית למסחר.</p> <p>ד. מסחר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. הפניית השטחים המסחריים לכיוון הרחובות הראשיים והפניית השטחים הפתוחים לעורף. מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון הרחובות הראשיים.</p> <p>ג. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>ד. הדיור המיוחד יהיה לדיור מוגן.</p> <p>ה. לא יתאפשר איחוד דירות.</p> <p>ו. יתאפשר ניוד של שטח עיקרי מעל הקרקע אל תת הקרקע עד 20% ככל שלא יהיה ניוד של זכויות בניה עיקריות. קומת המרתף תשמש לחניה מחסן ומתקנים טכניים בלבד.</p>	

<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>בריכת מי שתייה ומתקניה בנפח שלא יפחת מ- 2500 מ"ק.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. הבניה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות בנספח הבינוי.</p> <p>ב. תותר הקמת קומה תת קרקעית למתקן השאיבה.</p> <p>ג. מעל גג הבריכה יותר הקמת מעקה גג מחומרים קלים בלבד.</p> <p>ד. הגדרות המקיפות את שטח המתקן ההנדסי יהיו גדרות מתכת לפי התקן כולל נטיעות וצמחייה לאורך הגדר.</p>	



<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.6</b>
ה. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.	
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>א. מבני חינוך.</p> <p>ב. מבני דת.</p> <p>ג. מבני תרבות.</p> <p>ד. קהילה וספורט.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>א. יותרו שימושים מעורבים באותו מגרש כגון- גן ילדים ובית כנסת, או מעון יום ומקווה וכיוב'.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול את ניצול מלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>ג. בתא שטח 500 :</p> <p>1. יתאפשר שימוש נלווה עבור מסחר בהיקף של עד 20% משטח הבניה העיקרי. שימושי המסחר ובניית המבנה למסחר יותרו בבניית המבנה הציבורי ובמימוש הייעוד הציבורי.</p> <p>2. המסחר יותר רק בקומת הקרקע ולא יהווה מטרד לשימושים העיקריים בתא שטח זה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. שימושי הספורט בחלק הצפוני מזרחי של המגרש.</p> <p>4. בינוי יהיה מלווה רחובות מס' 2 ו-4 וייצור רחבת כניסה בצומת אשר ביניהם.</p> <p>ד. בתאי שטח 501, 503, 507 יתאפשר שימוש של עד 20% מסחר משטח הבניה העיקרי כחלק ממבנה הציבור למסחר מלווה רחוב.</p>	
<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. גינון .</p> <p>ב. טיילת.</p> <p>ג. שביל אופניים.</p> <p>ד. מצללות.</p> <p>ה. תאורה.</p> <p>ו. מעבר מערכות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ז. שטחי ויסות ואיגום מי נגר.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>הטיילת תמוקם בשולי השכונה לצד שטחי הפרדסים. תוואי הטיילת יעשה בהתאמה מירבית לתוואי השטח תוך פגיעה מינימלית בצמחיה הקיימת. לאורך הטיילת, בצידה הפונה לאזור הבנוי, תותרנה הקמתן של פינות ישיבה שיעוצבו בהתאמה לאופי המרחב החקלאי. בטיילת יוגדרו יציאות לשבילים לכיוון המרחב הפתוח.</p>	

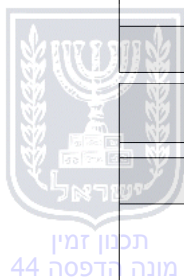
<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>בשטחים יתוכנן פתרון ויסות בנפח של כ 18,000 מ"ק. תתאפשר גמישות של עד 10% בפתרון נפח ניהול הנגר בשצ"פ, ניתן לנייד עד 10% להשהיה באזור אחר בתחום התכנית.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>אזור לעיבוד חקלאי לפי תכניות גז/525/12 ו- גמ/548</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>יתאפשר מעבר קו חשמל קו מתח עליון. לאחר ביצוע העתקת קו החשמל הקרקע תוחזר למצבה הקודם ויתאפשר בה עיבוד חקלאי.</p>	<p>א</p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>א. גינון ונטיעות.                  ב. שבילים ודרכי גישה.                  ג. מגרשי משחק לילדים.                  ד. מעבר תשתיות, קיר אקוסטי.                  ה. שבילי אופניים.                  ו. אזורי ישיבה.                  ז. הצללות.                  ח. בתא שטח 800 יתאפשר בית קפה, הפיתוח יאפשר אמפי פתוח ושטחי התכנסות.                  ט. בתאי שטח 801-804 יתאפשר מזנון.                  י. חניה לבאי השצ"פ.                  יא. שטחי ויסות ואיגום מי נגר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד.                  ב. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקדמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ-1/3 גובהו מעל פני הקרקע.                  ג. פיתוח השטח ימנע ככל הניתן מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'.                  ד. הצמחיה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום.                  ה. ביצוע השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים.                  ו. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן.                  ז. תיבחן האפשרות לשילוב עצים קיימים במסגרת תכנית הפיתוח לשצ"פ.                  ח. תכנון מפורט של השצ"פים יאפשר השהיה וחילחול מי נגר.                  ט. במידה ותכנון השצ"פ בתא שטח 800 יכלול גוף מים, התכנון יהיה בהתאם להוראות תמ"א 2/4 לעניין סיכונים לתעופה מציפורים ובכפוף לאישור רת"א.</p>	<p>א</p>



<b>4.11</b>	<b>מרכז תחבורה</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מסופי אוטובוסים. ב. חניון לאופניים. ג. חדר נהגים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> א. חניון האופניים יכלול הגנה מפגעי מזג אוויר וחבלה. הבינוי ייעשה בתאום עם משרד התחבורה. ב. היתר הבנייה יכלול מסמך סביבתי לאישור המשרד להגני"ס.
<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מיסעות ומדרכות. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר תשתיות. ד. שבילי אופניים
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם פיתוח מערכת הדרכים ובהתאם לנספח התחבורה. ב. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו. עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודת נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. ג. הדרך בתא שטח 729 תשמש לתחבורה ציבורית בלבד, בנוסף יתאפשר מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד כמסומן בנספח התנועה.
<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעות ומדרכות.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> דרכים משולבות יתוכננו בדגש על בטיחות הולכי רגל ורוכבי אופניים ותוך ניסיון להעשיר את המרחב הציבורי בגינון ונטיעות רבים ככל האפשר.



<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.15</b>	<b>שביל</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גינון ונטיעות . ב. מעבר תשתיות. ג. דרכי גישה עבור הולכי רגל ואופניים.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.16</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.17</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכניות תמא/ 47 / א / 1 / ו - מח/150
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.18</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. משרדים ב. תעסוקה עתירת ידע ג. מסחר קמעונאי ד. שירותי בריאות
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>הוראות בנין</b>
	א. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. ג. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ד. מרווח הבניה הקדמי יפותח כחלק המשכי של המדרכה מהציבורית. ה. שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע, במפלס הרחוב. ו. חצרות המשק, במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח בגובה 2 מ', שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרש. ז. בכל מבנה יוקצה שטח למתקני מחזור, אשר יכלול לכל הפחות הפרדה לארבעה זרמים. ח. חדרי האשפה במבנים אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך ולאור שימושי המבנה. ט. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף הנדסה ומחלקת תברואה של המועצה המקומית לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני. י. בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.



4.18

## מסחר ותעסוקה

יא. בכל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תותקן מערכת לאיסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.

יב. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.

יג. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.



ב

## שימושים חורגים

בתאי שטח 601, 604 יתאפשר המשך הפעילות הקיימת.

ג

## עיצוב אדריכלי

א. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 2 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי.

ב. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו היא מהרחוב.

ג. מס' הקומות יהיה ק+9.

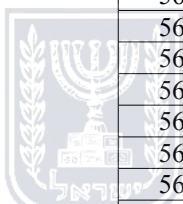


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
56	5	5	5	5	1	3	9	4	85.1	916	344	132	440	1077	101	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	81.9	916	344	132	440	1119	102	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	78.9	916	344	132	440	1161	103	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	82.2	916	344	132	440	1114	104	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	78.6	916	344	132	440	1166	105	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	85.7	916	344	132	440	1069	106	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	85	916	344	132	440	1078	107	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	82.9	916	344	132	440	1105	108	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	75.9	916	344	132	440	1207	109	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	92.4	916	344	132	440	991	111	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	97.6	916	344	132	440	939	112	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	86.6	916	344	132	440	1058	113	מגורים א'	
56	5	5	5	5	1	3	9	4	86.6	916	344	132	440	1055	114	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	94.9	916	344	132	440	965	115	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	99.7	916	344	132	440	919	116	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	99.7	916	344	132	440	919	117	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	100	916	344	132	440	915	118	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	101	916	344	132	440	905	119	מגורים א'	
56	5	6	5	5	1	3	9	4	99	916	344	132	440	924	120	מגורים א'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	147.7	1440	612	168	660	975	200	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	147.7	1440	612	168	660	975	201	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	147.7	1440	612	168	660	975	202	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	147.7	1440	612	168	660	975	203	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	147.7	1440	612	168	660	975	204	מגורים ב'	
168	5	6	5	5	1	4	12	12	147.5	2820	1224	276	1320	1912	205	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	207	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	208	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	209	מגורים ב'	
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	210	מגורים ב'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"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
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	211		מגורים ב'
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	212		מגורים ב'
84	5	6	5	5	1	4	12	6	151.6	1440	612	168	660	950	213		מגורים ב'
84	5	6	5	5	1	4	12	6	149.7	1440	612	168	660	962	214		מגורים ב'
84	5	6	5	5	1	4	12	6	149.7	1440	612	168	660	962	215		מגורים ב'
84	5	6	5	5	1	4	12	6	137.3	1440	612	168	660	1049	216		מגורים ב'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	252.6	4152	1260	492	2400	1644	217		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	259.7	4152	1260	492	2400	1599	218		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	273.2	4152	1260	492	2400	1520	219		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	266.5	4152	1260	492	2400	1558	220		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	219	4152	1260	492	2400	1896	221		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	223.2	4152	1260	492	2400	1860	222		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	296.6	4152	1260	492	2400	1400	223		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	296.6	4152	1260	492	2400	1400	224		מגורים ג'
336	5	5	5	5	1	7	21	24	296.6	4152	1260	492	2400	1400	225		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	287.7	4152	1260	492	2400	1443	226		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	294.3	4152	1260	492	2400	1411	227		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	278.3	4152	1260	492	2400	1492	228		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	265.5	4152	1260	492	2400	1564	229		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	304.4	4152	1260	492	2400	1364	230		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	294.9	4152	1260	492	2400	1408	231		מגורים ג'
434	5	5	5	12	1	7	21	31	200.7	5346	1628	618	3100	2664	232		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	208.7	4152	1260	492	2400	1989	233		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	231.8	4152	1260	492	2400	1791	234		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	245.1	4152	1260	492	2400	1694	235		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	253.5	4152	1260	492	2400	1638	236		מגורים ג'
672	5	5	5	5	1	7	21	48	300	8244	2520	924	4800	2747	237		מגורים ג'
336	5	5	5	5	1	7	21	24	283.6	4152	1260	492	2400	1464	238		מגורים ג'
336	5	5	5	5	1	7	21	24	294.1	4152	1260	492	2400	1412	239		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	304.8	4152	1260	492	2400	1362	240		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	299	4860	1260	492	2400	1388	241		מגורים ג'
336	5	5	5	0	1	7	21	24	263.5	4152	1260	492	2400	1576	242		מגורים ג'
336	5	5	0	5	1	7	21	24	269.3	4152	1260	492	2400	1542	243		מגורים ג'

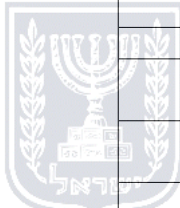
מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
336	5	5	5	5	1	7	21	24	332	4152	1260	492	2400	1464	244	מגורים ג'	
336	5	5	5	0	1	7	21	24	242.1	4152	1260	492	2400	1715	245	מגורים ג'	
336	5	5	0	5	1	7	21	24	234.7	4152	1260	492	2400	1769	246	מגורים ג'	
336	5	5	5	5	1	7	21	24	272.8	4152	1260	492	2400	1522	247	מגורים ג'	
336	5	5	0	5	1	7	21	24	304	4152	1260	492	2400	1366	248	מגורים ג'	
336	5	5	0	0	1	7	21	24	301.7	4152	1260	492	2400	1376	249	מגורים ג'	
336	5	5	5	0	1	7	21	24	277.4	4152	1260	492	2400	1497	250	מגורים ג'	
336	5	5	0	5	1	7	21	24	271.7	4152	1260	492	2400	1528	251	מגורים ג'	
336	5	5	0	5	1	7	21	24	259.5	4152	1260	492	2400	1600	252	מגורים ג'	
336	5	5	5	0	1	7	21	24	272.3	4152	1260	492	2400	1525	253	מגורים ג'	
336	5	5	5	5	1	7	21	24	259.5	4152	1260	492	2400	1600	254	מגורים ג'	
336	5	5	5	5	1	7	21	24	262.8	4152	1260	492	2400	1580	255	מגורים ג'	
364	5	5	5	0	1	8	26	26	307.1	4493	1365	528	2600	1463	300	מגורים ד'	
										380	140	40	200		300	מסחר	
364	5	5	0	5	1	8	26	26	294.6	4493	1365	528	2600	1525	302	מגורים ג'	
										380	140	40	200		302	מסחר	
364	5	5	0	5	1	8	26	26	271.6	4493	1365	528	2600	1654	304	מגורים ג'	
										380	140	40	200		304	מסחר	
364	5	5	0	5	1	8	26	26	294.2	4493	1365	528	2600	1527	305	מגורים ג'	
										380	140	40	200		305	מסחר	
364	5	5	0	5	1	8	26	26	309.4	4493	1365	528	2600	1452	306	מגורים ד'	
										380	140	40	200		306	מסחר	
364	5	5	0	5	1	8	26	26	241.6	4493	1365	528	2600	1860	307	מגורים ג'	
										380	140	40	200		307	מסחר	
448	5	5	5	0	1	9	27	32	300	5516	1680	636	3200	1844	308	מגורים ג'	
448	5	5	5	0	1	9	27	32	275	5516	1680	636	3200	2006	309	מגורים ג'	
448	5	5	5	5	1	9	27	32	257.5	5516	1680	636	3200	2142	310	מגורים ג'	
588	5	5	5	5	1	8	26	42	251.6	7221	2205	816	4200	2870	321	מגורים ג'	
										671	241	86	344		321	מסחר	
560	5	5	5	3	1	8	26	40	256.7	6880	2100	780	4000	2680	313	מגורים ג'	
										671	241	86	344		313	מסחר	
560	5	5	5	5	1	8	26	40	239.5	6880	2100	780	4000	2873	314	מגורים ג'	
										671	241	86	344		314	מסחר	

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
1610 תכנון זמין מונה הדפסה 44	0	5	5	5	2	16	50	115	381.6	19668	6038	2130	11500	5154	400		מגורים ד'
										1573	580	165	828		400	מסחר	מגורים ד'
1190	0	5	5	5	2	16	50	85	390.6	14553	4463	1590	8500	3726	401		מגורים ד'
										1550	571	163	816		401	מסחר	מגורים ד'
1078	0	5	5	5	2	16	50	77	381.2	13189	4043	1446	7700	3460	402		מגורים ד'
										1664	613	175	876		402	מסחר	מגורים ד'
994	0	5	5	5	2	16	50	71	366	12166	3728	1338	7100	3324	403		מגורים ד'
										1436	529	151	756		403	מסחר	מגורים ד'
840	5	5	5	0	2	16	50	60	696.7	10290	3150	1140	6000	1477	404		מגורים ד'
1204	5	5	5	5	2	16	50	86	541.1	14723	4515	1608	8600	2721	405		מגורים ד'
										671	241	86	344		405	מסחר	מגורים ד'
840	5	5	5	5	2	16	48	60	522.9	10290	3150	1140	6000	1968	406		מגורים ד'
1204	5	5	5	5	2	16	50	86	505.9	14723	4515	1608	8600	2910	407		מגורים ד'
										671	241	86	344		407	מסחר	מגורים ד'
448	5	5	0	5	1	9	27	32	361.9	5516	1680	636	3200	1524	408		מגורים ד'
1036	5	5	5	5	2	16	48	74	714.2	12677	3885	1392	7400	1775	409		מגורים ד'
	5	5	5	0	0	6			390	87906	0	20286	67620	22540	500		מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	5	5	0	6			250	9753	0	2926	6827	3901	501		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	0	0	6			390	47600	0	10985	36615	12205	502		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	0	0	6			250	13315	0	3995	9321	5326	503		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	0	0	6			250	16853	0	5056	11797	6741	504		מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	5	5	0	6			250	9288	0	2786	6501	3715	505		מבנים ומוסדות ציבור

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	5	0	0	5	0	6			250	11845	0	3554	8292	4738	506		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	0	6			250	22863	0	6859	16004	9145	507		מבנים ומוסדות ציבור
	5	0	5	5	0	6			250	6575	0	1973	4603	2630	508		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	0	6			250	11133	0	3340	7793	4453	509		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	0	6			250	3470	0	1041	2429	1388	510		מבנים ומוסדות ציבור
	5	10	5	5	2	8		270	474	32300	5265	7485	19550	7236	600		דיוור מיוחד
										2000	700	300	1000		600	מסחר	דיוור מיוחד
	0	5	5	5	2	6	18	0	355	8046	878	2150	5017	2867	601		מסחר ותעסוקה
										1965	646	396	923		601	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	5	5	0	2	6	18		355	5843	638	1562	3644	2082	602		מסחר ותעסוקה
										1551	510	312	729		602	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	5	0	0	2	6	18		355	6297	687	1683	3927	2244	603		מסחר ותעסוקה
										1672	550	337	785		603	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	5	0	5	2	6	18		355	6847	747	1830	4270	2440	604		מסחר ותעסוקה
										1818	598	366	854		604	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

מ"ר פתוח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	5	5	5	5		3	12		100	2024		607	1417	2024	605		מתקנים הנדסיים
	0	0	0	0	0	0			0.3	150	0	0	150	52542	800		שטח ציבורי פתוח
	0	0	0	0	0	0			0.5	50	0	0	50	9720	801		שטח ציבורי פתוח
	0	0	0	0	0	0			0.7	50	0	0	50	7680	802		שטח ציבורי פתוח
	0	0	0	0	0	0			0.8	50	0	0	50	6195	803		שטח ציבורי פתוח
	0	0	0	0	0	0			1	50	0	0	50	4397	804		שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5					2.6	50	0	0	50	1907	750		מרכז תחבורה

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

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין לקומות התת-קרקעיות יהיו 2 מ' מגבול תא השטח לכוון הדרכים ו-0 לצדדים, ובתנאי שישמר שטח חלחול של 15% מתא השטח.

ב. תותר העברת יח"ד בשיעור של עד 10% בין תאי שטח סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי הכוללת את 2 תאי השטח הרלוונטיים.

ד. תתאפשר תוספת זכויות עבור שטחי שירות למדרגות וחדרים טכניים.

ה. שטח מועדון דיירים למבנה מעל 40 יח"ד לא יפחת מ- 75 מ"ר..

ו. שטח מועדון דיירים של מבנה עד 40 יח"ד לא יפחת מ 25 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

ז. בדיור מיוחד השטח הכולל של הדירות יהיה בגודל ממוצע של 65 מ"ר. 2000 מ"ר מהשטח העיקרי עבור מרפאות ומועדון דיירים.

ח. במגורים ג' ומגורים ד' תמהיל: 22% מכלל יחיד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.

ט. במגורים ג' ומגורים ד' תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליחיד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבניה תהיה כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבנן תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יוצרים את דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>2. באזורי המגורים תובטח חזית בנויה באורך של 80% מאורך החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. המבנים יחופו בחומרי גמר עמידים.</p> <p>4. ככל הניתן לכל 2 מגרשי מגורים צמודים תאוחד הנגישות לכלי רכב. בהתאם למופיע בנספח התנועה והבינוי.</p> <p>5. תובטח הפרדה בין שימושי המסחר בקומת הקרקע ושימוש המגורים ו/או השימושים הציבוריים.</p> <p>הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.</p> <p>6. תתאפשר הקמת מתקני אנרגיה מתחדשת בבניינים ואמצעי חיסכון ויעול אנרגיה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית ובקני"ן של 1:500: בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:</p> <p>א. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות.</p> <p>ב. בינוי.</p> <p>ג. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח והכניסות לבתים.</p> <p>ד. גינון ותאורה.</p> <p>ה. מיקום חדרי האשפה</p> <p>ו. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ז. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה.</p> <p>ח. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>2. במגורים א' החניה תהיה תת קרקעית ו/או ועל קרקעית.</p> <p>3. במגורים ב', ג' ו- ד' החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>4. ניתן יהיה להגדיר כניסה משותפת לחניה למספר מגרשים אושר תירשם זיקת הנאה הדדית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. ביצוע מערכות המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים לתכנית.</p> <p>2. תותר זכות מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>3. תכנון הקווים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>4. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p>	<p><b>6.5</b></p>






תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



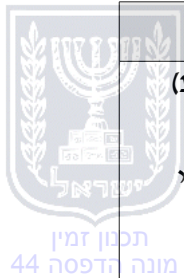
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>5. אישור משרד הבריאות והגני"ס לספיקות קו הביוב המתחבר לשפד"ן.</p>		
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב וניתן לבנות גם בתחום שבין קו תא השטח לקו הבניין. חדר האשפה ייבנה בתחום הבניין ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.</p> <p>2. אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית, יותר להקים בכל בניין חדר נוסף משותף לכל הבניין, לצורך התקנת ראש מערכת. כמו כן, תקים הרשות המקומית או מי מטעמה, את כל מתקני השאיבה לאשפה.</p> <p>3. האיזור המשותף בחזית הרחוב יהיה פתוח ולא יוצבו בו שערים או גדרות, למעט מעקות הדרושים לצרכי בטיחות או הנגשה.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. תכנון ויסות הנגר במגרשים הפרטיים והציבוריים יהיה על פי הדרישות המפורטות בנספח הניקוז.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח האמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים.</p> <p>2. בכל מגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של כ- 15%. לפחות במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש וכמפורט בסעיף 6.11 בכפוף לבדיקות זיהום קרקע.</p> <p>השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.</p> <p>3. מי המרזבים והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>4. פיתוח השצ"פ בתאי שטח 800 יכלול פיתוח נופי שיאפשר פתרון השהיית מי נגר עילי לפי נספח הניקוז.</p> <p>5. בכל מגרש יתוכנן אוגר השהייה לנפח נגר יממתי של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנון בתקופת חזרה של 1:50 שנה (2%).</p> <p>6. חישוב נפח ההשהייה הנדרש יהיה על פי מחשבון נפח אוגר לתכנון של רשות המים.</p> <p>7. ככל הניתן, יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דישוא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים וכן, אזורי דישוא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>8. השטחים הירוקים יתוכננו במפלס נמוך כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבת גננית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. עצים המסומנים לשימור ישולבו בייעוד המתוכנן ובמדרכה</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p>	<p>6.8</p>





שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>ד. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ה. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ו. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ז. עצים לשימור יחשבו ככאלו, גם אם מקומם הוא בתוך קו בניין, לכל דבר ועניין.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול נטיעות חליפיות במקום העצים שנכרתו.</p>	
אקוסיטיקה	6.9
<p>1. תנאי למתן היתר בתאי שטח הגובלים בכביש 44 (310-308, 406, 750, 605-601) ותאי השטח הסמוכים 304, 305, 603, 401, 307, 400, 403. עריכת דו"ח אקוסיטי לגבי לרעש מכבישים לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הכנת נספח אקוסיטי לאישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו.</p>	
פסולת בניין	6.10
<p>1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון) - התשנ"ט 1998.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה - הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תתאפשר הקמת מגרסה תוך תאום עם המשרד להגנת הסביבה ונקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>4. יש לעשות שימוש חוזר בפסולת בניין.</p> <p>5. ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך</p>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה שינוי השיוך המוניציפאלי של השטח הכלול בתחום התכנית והעברתו לתחום היישוב בית דגן.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה מתן היתר לבריכת האיגום המתוכננת בנפח של כ 2500 מ"ק.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת ביצוע קו מים חדש לאורך כביש 44 בין צומת משמר השבעה עד רמלה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת ביצוע קו ביוב משותף עם שדות דן.</p> <p>5. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לתכנית כולה, ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:500 כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>6. תיאום ואישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסכמת.</p> <p>7. תאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה להיתר בניה לתאי שטח 200-205, 224, 225, 228, 229, 232, 242, 247, 243, 244, 250, 252, 253, 254, 400 יהיה העתקת קו החשמל מתח עליון לתוך רצועת התשתיות.</p> <p>9. תנאי לקבלת היתר בנייה למבני תעסוקה ומסחר, מבני מסחר ומתקנים הנדסיים יהיה הגשתו של מסמך סביבתי הכולל התייחסות בין היתר לנושאים איכות אוויר, אקוסטיקה, שפכים, חומרים מסוכנים. המסמך יאושר ע"י המשרד להגני"ס או מי מטעמו.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בניה בתאי שטח 402, 403, 401, 306, 601, 809, 504, 234, 235, 236, 246, 701 יהיה ביצוע תכנית דיגום לקרקע ולגזי קרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תנאי לקבלת היתר הנ"ל יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום חקירת הקרקע. בהתאם לתוצאות חקירת הקרקע, תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לעניין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי במגרשים אלה.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה למסוף התחבורה בתא שטח 750 יהיה הגשת נספח סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה למסוף התחבורה אישור משרד התחבורה.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה הריסת המבנים הקיימים בשטח התכנית. פרט לתאי שטח 601 ו- 604.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100000 ממ"ק עודפי עפר, תדרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה כולל אומדן היקף חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר לסילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית</p>	
<p><b>מרתפים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר.          ב. במגורים ג' ומגורים ד':          1. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>	



<b>6.13</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>2. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>3. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.</p> <p>4. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל למרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי - חילופי שיבוצו כל הפעולות הדרשות לשימור ולתחזוקת העצים.</p>

<b>6.14</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל בשבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ירשמו על שם הרשות המקומית.

<b>6.16</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם להוראות תמא 2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלי"ה ומיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות תחבורתית	<p>1. מימוש הדיוור המוגן אינו מותנה בשלבים תחבורתיים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון הכנת תכנית תפעולית לתחב"צ לאישור משרד התחבורה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה מעל 450 יח"ד ועד 800 יח"ד תחילת ביצוע מחלפון כפר חב"ד או לחילופין תחילת ביצוע הדרך אל קמפוס התעסוקה בתחומי הישוב ועד לחיבור עם כביש 412.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה מעל 801 יח"ד יעד 1500 יח"ד - השלמת הקמת מסוף תחבורה.</p> <p>5. היתר לבניית יתרת יח"ד בתכנית (מעל 1500 יח"ד) - השלמת חיבור בפועל של רחוב טרומפלדור לרשת הרחובות הפנימית של התכנית.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

--