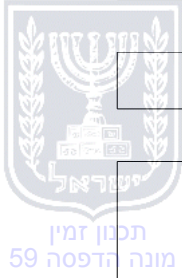


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0595314

מתחם 7א צריפין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/08/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

18/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת לאחד ממתחמי התכנון בשטח מחנה צריפין המיועד לפינוי- מתחם 7 א'. מתחם תכנון 7 בצריפין חולק לשני מתחמים: החלק הצפוני הוא מתחם 7א' שבתחום השיפוט של ראשון לציון והחלק הדרומי הוא מתחם 7ב' שבתחום השיפוט של באר יעקב ומקודם בתכנית מפורטת במקביל לתכנית זו. תכנית זו, כוללת כ- 409 דונם, גובלת מצפון בבית החולים אסף הרופא, במזרח- בדרך 44, במערב בשטח הפארק האזורי כפי שנקבע בתכנית המתאר המחוזית תממ/3/21 וגובלת בדרום בתחום השיפוט של באר יעקב. מטרת התכנית היא שינוי ייעוד הקרקע לתעסוקה, תעסוקה ומסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקן הנדסי. בתכנית מוצעת תוספת של שטחים לתעסוקה וליחידות דיור ודיור מוגן.

במתחם זה עוברים שני הרחבות הראשיים החשובים ברשת הרחובות המקשרים את באר יעקב וראשון לציון: המשך רחוב נעמי שמר מבאר יעקב בכיוון צפון-דרום והמשכן של שדרות ירושלים הממשיכים מראשון לציון בכיוון מזרח-מערב. שתי השדרות מהוות את נקודת המפגש בין שתי הרשויות המוניציפאליות בצריפין. יצוין כי התכנית נערכה כפועל יוצא של חשיבה תכנונית מקיפה שנערכה במסגרת התכנית השלדית של צריפין אשר אומצה על ידי הולנת"ע, בהתאמה למסמכי תכנית המתאר המקומית הכוללנית של באר יעקב הנמצאת בהפקדה ובהתייחס לתכניות המפורטות הנוספות בסביבת התכנית במרחב זה שאושרו בוועדה המחוזית ובתמ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם 7א צריפין

מספר התכנית 413-0595314

1.2 שטח התכנית 407.935 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	185162
	קואורדינאטה Y	652136



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

1.5.2 תיאור מקום  
חלק משטח מחנות צריפין, מדרום לבית החולים אסף הרופא, מצפון למתחם 7ב  
בצריפין, ממערב לדרך 44 וממזרח לראשון לציון ולפארק האזורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צריפין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7327	לא מוסדר	חלק	23	
7329	לא מוסדר	חלק		1
4222	מוסדר	חלק		3, 5-8, 26, 43
4235	מוסדר	חלק	47	34, 42-43, 46, 48
4237	מוסדר	חלק		10
4238	מוסדר	חלק	1, 27-28	2, 25-26, 29-31
4239	מוסדר	חלק	15	25, 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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



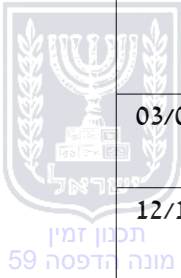
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/1982		2820	תכנית זו מחליפה את תכנית ממ/ 825.	החלפה	ממ/ 825
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
19/08/1997	5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 א. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 א
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 / 1 הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
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
11/10/2018	618	7956	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 1. הוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 47 / א / 2 / 1
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 2. הוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 47 / א / 2 / 2
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 72 / ב





תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 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				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	17/01/2021	תהל אייזנברג	11: 39 18/01/2021	נספח מס' 1.1 - בינוי, מחייב לעניין קווי הבניין	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	10/12/2020	תהל אייזנברג	12: 35 10/12/2020	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	14/09/2020	תהל אייזנברג	12: 16 09/12/2020	נספח מס' 1.3 - מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב	1: 2500	1	17/12/2020	תהל אייזנברג	16: 24 17/12/2020	נספח מס' 1.4 - קומפילציית ייעודי קרקע 7א 7ב	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	09/12/2020	תהל אייזנברג	14: 48 09/12/2020	נספח מס' 1.5 - עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	5	25/07/2019	תהל אייזנברג	17: 10 28/07/2019	נספח מס' 1.5 א' - טבלת עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	28/06/2021	דב הופמן	10: 00 29/06/2021	נספח מס' 2.1 - תנועה ותחב"צ	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	28/06/2021	דב הופמן	10: 06 29/06/2021	נספח מס' 2.2 - תנוחה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	28/06/2021	דב הופמן	10: 06 29/06/2021	נספח מס' 2.3 - תנועה שלב א'	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/12/2020	שלומי זאבי	10: 05 17/12/2020	נספח מס' 3 - סביבה ונוף	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	06/07/2021	שאול גבירצמן	14: 53 06/07/2021	נספח מס' 4.1 - מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	9	10/02/2020	שאול גבירצמן	11: 13 10/02/2020	נספח מס' 5.2 - פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	06/07/2021	שאול גבירצמן	14: 54 06/07/2021	נספח מס' 6.1 - ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	30	08/03/2021	שאול גבירצמן	11: 43 09/03/2021	נספח מס' 6.2 - ניהול מי נגר	לא
תנועה *	רקע	1: 1	82	14/12/2020	רונית הרשקוביץ	08: 49 02/02/2020	נספח מס' 7 - בדיקת התכנות תחבורתית	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1	86	25/07/2019	משה שפירא	15: 47 25/07/2019	נספח מס' 8 - תיק תיעוד	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	6	25/07/2019	משה כהן	15: 47 25/07/2019	נספח מס' 9 - פרוגרמה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	34	10/02/2021	אלדד שרוני	12: 14 14/12/2020	נספח מס' 11 - נספח סביבתי	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 12 - סקר היסטורי לזיהום הקרקע	09:29 10/03/2019	אורי אמית	10/03/2019	133	1:1	רקע	איכות הסביבה *

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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
אדריכל	עורך ראשי	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	משה כהן		ק.ש.ת.מ.כ ניהול פרויקטים	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	תהל אייזנברג	4969562	קולקר קולקר אפשטיין	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	tahel@kke.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דב הופמן	89272	פי.גי.י אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111	03-7914112	dovh@pgl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	מנעד - תכנון נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	ayelet@tichnun-nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-5249291	03-5235558	office@malin-eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	eran@e-blum.com
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	00115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	אורי אמית	000	אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח (1)	30	08-8567402		uria@adama-israel.co.il
מתכנן	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (2)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
מהנדס	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4232.

(2) כתובת: רחוב האומנות 9 נתניה.

**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
ממונה לשימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים מבנים, אתרי מורשת ומרכיבים נופיים כגון עצים, שבילים, טרסות וכדומה היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.

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 אזור תעסוקה ומסחר הכולל מגורים, מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקן הנדסי ודרכים, בחלק משטח מחנה צריפין המתפנה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית למגורים ד', תעסוקה, תעסוקה ומסחר, ייעוד מעורב למגורים מסחריים ותעסוקה, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, מתקן הנדסי ודרכים.
- ב. הדגשת והעצמת הפעילות האורבנית לאורך הרחובות הראשיים על ידי בניוי אינטנסיבי לאורכם וייעוד קרקע מעורב הכולל חזיתות מסחריות.
- ג. קביעת היקף זכויות הבנייה לתעסוקה מסחר ומגורים.
- ד. קביעת הנחיות בניוי למגורים ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות 20% מיחידות הדיור כדירות קטנות.
- ה. קביעת רשת רחובות עירוניים הכוללים את שתי השדרות המרכזיות ורשת רחובות משניים החוברים אליו לכדי יצירת מערכת תנועה מתפקדת.
- ו. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית לרבות תוואי המתעין (הקו החום) המיועד לעבור בשדרות נעמי שמר ושבילי אופניים.
- ז. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור כולל תשתיות ושירותים.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- י. קביעת מתחמים ומבנים לשימור והוראות לשימורם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 100
דיור מיוחד	112
תעסוקה	308 - 300
מתקנים הנדסיים	800
מבנים ומוסדות ציבור	511, 509, 506 - 500
שטח ציבורי פתוח	406 - 400
ככר עירונית	510
מרכז תחבורה	309
דרך מאושרת	607, 606, 604
דרך מוצעת	618 - 611, 605, 603 - 600
שביל	714, 713, 711, 710, 708 - 700
תחנת תחבורה ציבורית	610 - 608
מגורים מסחר ותעסוקה	123 - 113, 111 - 109
מסחר ותעסוקה	211 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	602
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	406, 400
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	306
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	603, 600
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	309
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	800
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	603, 600
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	800
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	606
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	617, 601
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	504
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	113
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	201, 200
הנחיות מיוחדות ב	שביל	714
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	610 - 608
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	112
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	606
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	618, 615, 614, 611, 605, 602 - 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	504
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	123 - 113, 111 - 109
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	211 - 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	708, 704, 703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תחבורה ציבורית	610 - 608
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	308 ,304 ,302 - 300
חזית מסחרית	דיור מיוחד	112
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	504
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	123 - 113 ,111 - 109
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	211 - 200
חזית מסחרית	שביל	703
חזית מסחרית	תחנת תחבורה ציבורית	608
מבנה להעתקה/שחזור	דרך מוצעת	602
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	506
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים מסחר ותעסוקה	117 ,114 ,110
מבנה להעתקה/שחזור	שביל	710
מבנה להעתקה/שחזור	שטח ציבורי פתוח	405 ,402
מבנה לשימור	דרך מוצעת	616
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	505
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	406 ,401 ,400
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	607 ,606
ציר מערכת הסעת המונים	תחנת תחבורה ציבורית	608
קו בנין עילי	דיור מיוחד	112
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	504
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	123 - 113 ,111 - 109
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	211 - 200
קו בנין עילי	שביל	704 ,703
קו בנין עילי	תחנת תחבורה ציבורית	610 ,608
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	607
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	605 ,602 ,600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	117 ,114 ,113 ,109
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	211 ,205 ,203
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	710 ,705 - 702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	404
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	610 ,608

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

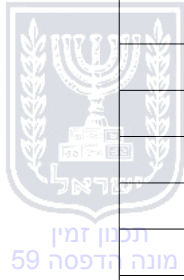
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסילת ברזל	24,739	6.06
קרקע חקלאית	383,196	93.94
<b>סה"כ</b>	<b>407,935</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,799.98	1.17
דרך מאושרת	28,442.53	6.94

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.66	105,128.17	דרך מוצעת
0.28	1,144.03	ככר עירונית
13.12	53,738.17	מבנים ומוסדות ציבור
5.54	22,686.26	מגורים ד'
8.50	34,833.59	מגורים מסחר ותעסוקה
9.46	38,761.3	מסחר ותעסוקה
1.82	7,458.99	מרכז תחבורה
0.97	3,975.04	מתקנים הנדסיים
1.48	6,062.06	שביל
12.21	50,020.65	שטח ציבורי פתוח
3.50	14,328.24	תחנת תחבורה ציבורית
9.35	38,303.85	תעסוקה
<b>100</b>	<b>409,682.88</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.            2. מעונות יום/גני ילדים בקומת הקרקע, אשר ירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 להלן.            3. חנייה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי הבינוי ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן.            2. הבניה תהא בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.            3. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבינוי ותכנית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.            4. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).            5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מן הבנין וימוקמו בקומת הקרקע או במרתף.            6. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בנין אפס בין בנינים בהתאם לנספח הבינוי.            7. ברחובות בהם קו הבינוי בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבינוי ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.            8. תכנית הקומות מתחת למפלס הרחוב לא תעלה על 85% משטח תא השטח.            9. מיקומם הסופי של מעונות היום וגני הילדים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או בקומה הראשונה, יהיה במבנים הקדמיים ותתוכנן לו כניסה נפרדת.            10. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>לאחר הפעלת מערכת מתע"ן ניתן יהיה להמיר שטחי שירות תת קרקעיים בקומת מרתף העליונה בלבד לטובת שימושים עיקריים הותרים במגרש על חשבון מקומות חנייה שבוטלו ושטחים נלווים להם, למעט שימוש מגורים.</p>
4.2	<p><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.            2. משרדים ותעסוקה משרדית.            3. בבנינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר לבעלי הדירות לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יהווה מטרד לשימוש המגורים.            4. מסחר במפלס הקרקע בחזית הרחוב הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים.            5. מעונות יום בקומת הקרקע של בניני המגורים, אשר ירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 להלן.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
	6. חנייה תת קרקעית.
הוראות	4.2.2
<p><b>חניה</b></p> <p>לאחר הפעלת מערכת מתע"ן ניתן יהיה להמיר שטחי שירות תת קרקעיים בקומת מרתף העליונה בלבד לטובת שימושים עיקריים הותרים במגרש על חשבון מקומות חנייה שבוטלו ושטחים נלווים להם, למעט שימוש מגורים.</p>	א
<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן.</p> <p>2. הבניה תהא בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>3. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכנית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>4. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יהיו חלק בלתי נפרד מן הבנין וימוקמו בקומת הקרקע או בקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. הבניינים ייבנו בחזית הרחוב על קו הבניין המחייב ברציפות שלא תפחת מ- 80% מאורך חזית המגרש. בכל הבניינים תיעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית (כמסומן בנספח מס' 1.2). לא יותרו קומות עמודים מפולשות.</p> <p>7. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב, בקומה המיועדת למסחר.</p> <p>8. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך בנספח מס' 1.2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים הבאים:</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1:50.</p> <p>ב. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</p> <p>ג. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</p> <p>9. בבניה המרקמית יבנו דירות גן, כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד האחורי אשר איננו פונה אל הרחוב.</p> <p>10. בבניינים בני 18 קומות ומעלה, לא תותר הבלטת הדירות בקומות העליונות מקו החזית של הדירות מתחתיהן. הגדלת הקומות העליונות מעבר לתכנית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבנינים לא יעלה על 6.0 מ' ולא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>11. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בנין אפס בין בנינים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>12. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</p> <p>13. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.</p> <p>14. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>15. מיקומם הסופי של מעונות היום וגני הילדים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או בקומה הראשונה, יהיה במבנים הקדמיים ותתוכנן לו כניסה נפרדת.</p> <p>16. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p>	ב



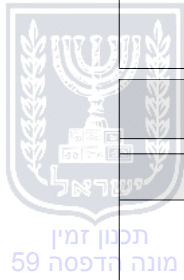
<p style="text-align: center;"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תעסוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.1</b></p>
<p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. 2. משרדים ותעסוקה משרדית. 3. חדרי שנאים לחשמל. 4. חנייה תת קרקעית. 5. מלונאות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן. 2. היקף שטחי הבניה העיקריים לתעסוקה, מספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט. 4. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. 5. תותר הקמת מלון בהיקף של 150 חדרים בשטח כולל של 40 מ"ר ליחידת אכסון. השטחים הציבוריים של המלון ייפנו לחזית הרחוב לשימוש הציבור, ככל הניתן. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 6. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.1</b></p>
<p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. 2. משרדים ותעסוקה משרדית. 3. מסחר קמעונאי במפלס הרחוב. 4. חדרי שנאים לחשמל.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן. 2. היקף שטחי הבניה העיקריים למסחר ולתעסוקה, מספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט. 4. השימוש למסחר יהא בקומת הקרקע במפלס הרחוב. 5. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותרשם על כך הערת אזהרה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת ההנאה בתיאום עם מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית זו. 6. חזית הבנין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכה. 7. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) ללא עמודים בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר,</p>	



4.4	מסחר ותעסוקה
	<p>על פי החתך המחייב בנספח מס' 1.2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1:50.</li> <li>ב. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</li> <li>ג. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</li> <li>ד. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מחזית הבנין וישתלב בו מבחינה עיצובית.</li> <li>ה. בשטח זיקת הנאה תותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסום רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה רציף והמשכי ללא הפרעה כלשהי.</li> <li>ו. בשטחים אלו יותר קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. ככל שיוחלט על קירוי אקלימי, הקירוי יהיה מחייב על כל הרחוב המסחרי.</li> <li>ז. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</li> <li>ח. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b> לא ניתן יהיה לפתח שטחים אלו לפני השלמת הריסת המבנים המסומנים בתת"ל 101/א בהתאם לסעיף 4.2.2 (ב) 2 ו-3 בתת"ל.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים ומוסדות לצורכי חינוך, רווחה, תרבות פנאי וקהילה, בריאות, דת, מתקני ומבני ספורט, שיטור קהילתי, מחסני חירום ומשרדי רשות מקומית.</li> <li>2. השימוש הראשי בתא שטח 504 יהא עבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, חברה וקהילה.</li> <li>3. השימושים במבנים הציבוריים ייקבע על ידי הועדה המקומית והיא רשאית לשלב שימושים שונים באותו מגרש.</li> <li>4. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</li> <li>5. חניונים תת קרקעיים.</li> </ol>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכויות והוראות בניה בהתאם לטבלה בפרק 5 להלן.</li> <li>2. השטח המסומן בנספח מס' 1.1 בתא שטח 503 בשתי וערב בצבע אדום מיועד למגרשי ספורט של בתי הספר. שטחים אלה יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בתי הספר.</li> <li>3. במפלסים תת-קרקעיים בתא שטח 502 ייבנה חניון ציבורי בהיקף העולה על תקן החנייה למבנים שיוקמו בתא השטח.</li> <li>4. בחזית הפונה לרחוב של מוסדות החינוך, בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של הילדים, יוקצה שטח בתחום המגרש המיועד למבני ציבור להמתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.</li> <li>5. השטחים הפנויים מבניה בתא השטח יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים, מתקני משחק וריהוט רחוב אחר וכו' בהתאם לצורך.</li> </ol>



<p><b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>6. מבני הציבור יתוכננו על פי עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות העירייה באותה עת.                  7. בתאי שטח 501-506 יותרו שימושים של מסחר בהיקף של 5% מהזכויות. לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 5% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.</p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.6 מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>1. תחנת שאיבה לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקוי הביוב והסניקה.                  2. אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע תחנת השאיבה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, עירום עפר ומצעים, אגירת חומרי עבודה וגלם הסדרת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 800 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב שפכי ראשון לציון לכיוון השפד"ן.                  2. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות שבנספח הבינוי אשר הינן מנחות בלבד.                  3. גינון ונטיעת עצים יתואמו עם מהנדס העיר ובהתאם לעניין.                  4. שטח ההתארגנות יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת תחנת השאיבה והשטח יושב לקדמותו.</p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>1. בתחום זה לא תותר בנייה.</p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>4.7 מרכז תחבורה</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p> <p>א. מסוף תחבורה.                  ב. דרכים, חניה, מקומות חניה לאופניים ולאופנועים למשתמשי התחבורה הציבורית.                  ג. חדר מנוחה לנהגים.                  ד. מבנה שירות לכלי הרכב.                  ה. בית קפה, מזנון.</p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>א. תא שטח 309 יירשם על שם המדינה ובו יוכשר חניון לאוטובוסים.                  ב. החניון יבנה בקומת הקרקע ויבוצע כחלק מעבודות הפיתוח וביצוע הדרכים ויתפקד כחניון פתוח.                  ג. תכנון הבינוי והפיתוח ייעשה באופן שיצומצמו מטרדים אפשריים לשימושי הקרקע הגובלים.                  ד. הבינוי יבוצע באופן שיובטחו תנאי אורור וסילוק מזהמי אויר ומטרדי רעש כתוצאה מהתחבורה הציבורית.</p>	<p><b>4.7.2</b></p>



<p><b>ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>1. תא שטח 510 מיועד לכיכר עירונית.                  2. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות.                  3. שבילים ושדרות להולכי רגל.                  4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.                  5. נטיעות, גינון.                  6. מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.                  7. חנייה תת-קרקעית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחובות הסמוכים.                  2. אפשר שהכיכר תשמש גם כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהייה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן.                  3. סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>1. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי ונופש.                  2. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט שאינם כוללים בינוי, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, תאורה, מערכות השקיה וכיו"ב.                  3. תותר הקמת שירותים ציבוריים ומחסן לשירות הרשות המקומית בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם.                  4. תותר הקמת בית קפה/מזנון בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם.                  5. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.                  6. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.                  7. במבנים המיועדים לשימור בתא שטח 400 ו-406 יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, רווחה, תרבות ופנאי וקהילה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות שימור ושיקום המתחמים והמבנים לשימור יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים.                  2. תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר.                  3. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.                  4. בתא שטח 405 לא תותר בניית מבנה כלשהו.                  5. הקמת מבנה שירותים כולל מחסן ובתי שימוש יהא בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר.                  6. הקמת בית קפה או מזנון יהא בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר מירבי עיקרי ושירות. בכל תא שטח תותר הקמת מבנה אחד לשימוש זה.                  7. בבניינים לשימור בתאי שטח 400 ו-406 תוכל הוועדה המקומית לאפשר את השימושים מסחר, תעסוקה, משרדים או מבני ציבור לצרכי חינוך, רווחה, תרבות ופנאי וקהילה.</p>	



<b>4.9 שטח ציבורי פתוח</b>	
8. ככל שיימצאו בשטח שרידים היסטוריים של מסילת הרכבת ההיסטורית שעברה במקום ישולבו שרידים אלה בתכנון הפארק.	
9. תאי השטח 401-404 מהווים רצף של שטחים ציבוריים פתוחים בשכונה ומהווים חלק מהשטחים לניהול מי הנגר העילי של אגן הניקוז כולו:	
א. תאי שטח אלו יתוכננו כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר על ידי הועדה המקומית.	
ב. יש לתכנן את תאי שטח אלו באופן שיאפשר שטח השהייה והחדרה למי נגר עילי בהתאם לנספח הניקוז.	
ג. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים בוגרים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.	
10. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.12 להלן.	
<b>4.10 דרך מאושרת</b>	
<b>4.10.1 שימושים</b>	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.	
2. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.	
3. תשתיות תת קרקעיות.	
<b>4.10.2 הוראות</b>	
<b>א דרכים</b>	
א. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם חזית מסחרית. מיקום מדויק של החניות יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל.	
ב. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.	
<b>4.11 דרך מוצעת</b>	
<b>4.11.1 שימושים</b>	
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965.	
2. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.	
3. תשתיות תת קרקעיות.	
4. מתקני מיחזור ומתקנים טכניים.	
<b>4.11.2 הוראות</b>	
<b>א דרכים</b>	
1. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.	
א. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התחבורה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.	
2. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט כמסומן בנספח מס' 2.1, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר, אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח.	

4.11	דרך מוצעת
	<p>3. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הרחוב, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בשטח זה לא תותר בנייה.</p>



4.12	שביל
4.12.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. נטיעות, גינון, ריצוף.</p> <p>2. מעברים, שבילי הליכה ואופניים.</p> <p>3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.</p> <p>4. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. ביצוע פיתוח השבילים יהא בד בבד עם בניית תאי השטח הסמוכים.</p> <p>2. בתחום תאי השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.</p>



4.13	דיור מיוחד
4.13.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. דיור מיוחד: דיור מוגן בהתאם לחוק ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיור מיוחד.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. מסחר בחזית הרחוב.</p>
4.13.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. דיור מוגן בהתאם לחוק:</p> <p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012. שטח כולל של יח"ד יהיה 65 מ"ר בממוצע, ולא פחות מ-30 מ"ר.</p> <p>2. יוקצו 1,000 מ"ר שטחים עבור מחלקה סיעודית בהתאם להנחיית משרד הבריאות.</p> <p>3. יתרת השטח תוקצה לשטחים משותפים לרווחת דיירי הפרויקט כדוגמת חדרי חוגים, חדר אוכל, אולמות למופעים ולפעילויות, מתקני ספורט ובריכת שחייה, ספרייה, בית כנסת ומשרדים.</p> <p>ב. מעונות סטודנטים:</p> <p>1. שטח הדירות המיועדות להשכרה לסטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר, תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p> <p>2. 1,000 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים לצרכי תרבות, חינוך ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד.</p> <p>3. 250 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים הדרושים לניהול המעונות.</p>





4.13	דיור מיוחד
	<p>ג. השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב.                      ד. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר.                      ה. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.                      ו. תחוב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.                      ז. הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן.</p>



4.14	תחנת תחבורה ציבורית
4.14.1	שימושים
	<p>א. כלל השימושים המותרים עפ"י תת"ל 101/א.                      בדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965.                      ג. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.                      ד. תשתיות תת קרקעיות.                      ה. מתקני מיחזור ומתקנים טכניים.                      ו. בתאי שטח 609-610 יותרו השימושים:                      1. אזורי ישיבה חיצונים לבתי קפה ומסעדות.                      2. שבילים ושדרות להולכי רגל.                      3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.                      4. נטיעות, גינון.                      5. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.                      6. חנייה תת קרקעית.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב                      לא ניתן יהיה לפתח שטחים אלו לפני השלמת הריסת המבנים המסומנים בתת"ל 101/א בהתאם לסעיף 4.2.2 (ב) 2 ו-3 בתת"ל.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>                      א. כל ההוראות החלות עפ"י תת"ל 101/א.                      ב. הוראות עבור תאי שטח 609-610 :                      1. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחובות הסמוכים.                      2. אפשר שהכיכר תשמש גם כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהייה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן.                      3. תא שטח 609 יתוכנן בד בבד עם הבינוי בתא שטח 504.                      4. סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית.</p>



<b>תחנת תחבורה ציבורית</b>	<b>4.14</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	אחוזי בניה כוללים (%)	קו בנין (מטר)						
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מספר קומות	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות צידי- ימני	מספר קומות צידי- שמאלי	מספר קומות אחורי	מספר קומות קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
דיור מיוחד	דיור מיוחד	112	4779	25001	8334	20000	53335	300	1153	18	5	4	4	5	4		
דיור מיוחד	מסחר	112	4779	608	203	960	1770		1153	18	5	4	4	5	4		
דיור מיוחד	<סך הכל>	112	4779	25609	8537	20960	55105	300	1153	18	5	4	4	5	4		
מגורים ד'		100	2220	4894	2256	4000	11150	61	502	10	3	4	4	10	27.5		
מגורים ד'		101	2491	4316	1984	3520	9820	54	394	10	3	4	4	10	21.7		
מגורים ד'		102	1993	9126	4154	7360	20640	114	1036	10	3	4	4	10	57.2		
מגורים ד'		103	3521	7012	3158	5600	15770	88	448	10	3	4	4	10	25		
מגורים ד'		104	2316	3935	1805	3200	8940	49	386	10	3	4	4	10	21.2		
מגורים ד'		105	1323	5853	2707	4800	13360	73	1010	15	3	4	4	15	55.2		
מגורים ד'		106	2120	3935	1805	3200	8940	50	422	10	3	4	4	10	23.6		
מגורים ד'		107	3999	8168	3702	6560	18430	102	461	10	3	4	4	10	25.5		
מגורים ד'		108	2606	5856	2614	4640	13110	73	503	10	3	4	4	10	28		
מגורים ד'	<סך הכל>		22589	53095	24185	42880	120160	664	503	25	4	4	4	25	23.7		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	109	3596	4035	1805	3200	9040	50	1036	25	4	4	4	25	13.9		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	109	3596	1035	345	722	2102		1036	25	4	4	4	25			
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	109	3596	11922	3974	10200	26096		1036	25	4	4	4	25			
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	109	3596	4035	1805	3200	9040	50	930	18	3	4	4	18	17.6		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	110	2836	394	131	688	1213		930	1	3	4	4	1			
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	110	2836	7365	2455	6301	16121		930	18	3	4	4	18			

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	5	4	4	6	18	21.1	50	1060	9040	3200		1805	4035	2370	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	4	1			1060	1256	476		195	585	2370	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	4	18			1060	14832	5797		2259	6776	2370	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	6	25	31.5	38	3222	6730	2400		1354	2976	1207	113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	6	1			3222	1143	243		225	675	1207	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	6	25			3222	31021	12125		4724	14172	1207	113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	3	6	11.8	32	618	5500	1920		1082	2498	2706	114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	3	1			618	1864	544		330	990	2706	114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	3	6			618	9366	3661		1426	4279	2706	114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	3	6	15.5	22	645	3640	1280		723	1637	1421	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	4	3	1			645	810	285		131	394	1421	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	3	6			645	4713	1842		718	2153	1421	115	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

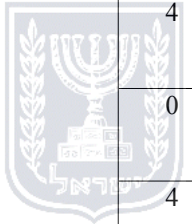


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	4	4	4	6	6	11.9	25	697	4520	1600		902	2018	2106	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	4	3	1			697	1248	423		206	619	2106	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	6	6			697	8915	3484		1358	4073	2106	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	6	25	8.1	32	1454	5500	1920		1082	2498	3930	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	4	4	6	1			1454	2289	789		375	1125	3930	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	6	25			1454	49366	19295		7518	22553	3930	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	6	18	13.9	38	1344	6730	2400		1354	2976	2737	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	5	1			1344	1930	550		345	1035	2737	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	6	18			1344	28138	10998		4285	12855	2737	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	6	18	20.3	49	1422	8940	3200		1805	3935	2414	119	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	5	1			1422	1535	485		263	788	2414	119	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
4	5	4	4	6	18			1422	23845	9320		3631	10894	2414	119	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

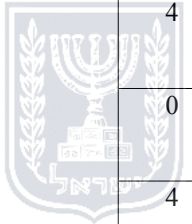


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	5	4	4	6	18	12.9	38	1356	6730	2400		1354	2976	2945	120	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	4	4	6	1			1356	2317	592		431	1294	2945	120	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18			1356	30888	12073		4704	14111	2945	120	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18	19.4	37	1659	6730	2400		1354	2976	1906	121	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	4	4	6	1			1659	1958	383		394	1181	1906	121	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18			1659	22924	8960		3491	10473	1906	121	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18	17.1	37	1563	6730	2400		1354	2976	2170	122	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	4	4	6	1			1563	2011	436		394	1181	2170	122	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18			1563	25170	9838		3833	11499	2170	122	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18	16.2	38	1518	6730	2400		1354	2976	2343	123	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	5	4	4	6	1			1518	2046	471		394	1181	2343	123	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	5	4	4	6	18			1518	26784	10469		4079	12236	2343	123	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין מונה הדפסה 59



תכנון זמין מונה הדפסה 59

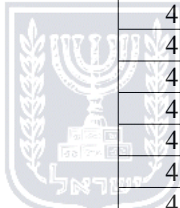
קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
						15.4	536	1261	437501	165370		71747	200385	34687		מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	4	3	18			2000	57680	22545		8784	26351	3158	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			2000	5482	632		1213	3638	3158	200	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	4	18			1019	42683	16683		6500	19500	4570	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			1019	3894	914		745	2235	4570	201	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	5	18			1212	43504	17004		6625	19875	3713	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
0	4	4	4		18			1212	1508	743		191	574	3713	202	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	5	18			1680	28811	11261		4388	13163	1834	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			1680	2007	367		410	1230	1834	203	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	5	18			1266	45674	17852		6956	20867	3779	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			1266	2186	756		358	1073	3779	204	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	5	18			1453	28606	11181		4356	13069	2118	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			1453	2164	424		435	1305	2118	205	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	4	18			1130	40549	15849		6175	18525	3833	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			1130	2767	767		500	1500	3833	206	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	5	18			1298	32932	12782		5015	15045	2734	207	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
					18			1298	2547	547		500	1500	2734	207	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
4	4	4	4	4	15			1190	47182	18442		7185	21555	4288	208	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					15			1190	3858	858		750	2250	4288	208	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	6	15			1634	45770	17890		6970	20910	3007	209	מסחר ותעסוקה
					15			1634	3361	601		690	2070	3007	209	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	5	15			925	30535	11935		4650	13950	3603	210	מסחר ותעסוקה
					15			925	2781	721		515	1545	3603	210	מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	6	15			1638	29993	11723		4568	13703	1959	211	מסחר ותעסוקה
					15			1638	2102	392		428	1283	1959	211	מסחר ותעסוקה
								1318	508576	192959		78907	236716	38596		מסחר ותעסוקה <סך הכל>
4	4	4	4	4	15			1066	45704	17864		6960	20880	4286	300	תעסוקה
4	4	4	4	3	15			631	24625	9625		3750	11250	3900	301	תעסוקה
4	4	4	4	4	15			969	45704	17864		6960	20880	4719	302	תעסוקה
4	4	4	4	3	15			518	26267	10267		4000	12000	5072	303	תעסוקה
4	4	4	4	4	15			922	37819	14782		5759	17278	4102	304	תעסוקה
4	4	4	4	3	15			797	37758	14758		5750	17250	4735	305	תעסוקה
4	4	4	4	4	15			926	34968	13668		5325	15975	3778	306	תעסוקה
4	4	4	4	3	15			640	17681	6911		2693	8078	2763	307	תעסוקה
4	4	4	4	3	15			783	37479	14649		5708	17123	4787	308	תעסוקה
4	4	4	4					808	308005	120388		46905	140714	38142		תעסוקה <סך הכל>
4	4	4	4	4				300	22281	14854		1485	5943	7427	309	מרכז תחבורה
4	4	4	4	1					1200			200	1000	7427	309	מסחר תחבורה
								316	23481	14854		1685	6942	7427	309	מרכז תחבורה <סך הכל>
4	5	4	4	1	4			354	13278	900		3095	9284	3751	500	מבנים ומוסדות ציבור לזינוך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	5	4	4	1	4			348	17166	900		4067	12200	4929	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4			342	75491	2700		18198	54593	22058	502	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4			340	30547	900		7412	22235	8984	503	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4	4	1	4			355	12932	900		3008	9024	3646	504	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4	4	1	4			103	1240	900		68	272	1203	505	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
0	4	4	4	1	4			361	10404	900		2376	7128	2880	506	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4			387	6137	900		1309	3928	1587	509	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4			350	15658	900		3690	11069	4472	511	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
59 ונה הדפסה



תכנון זמין  
59 ונה הדפסה

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
								312	167195	9000		39533	118664	53510		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
				2				100	1139	1139				1139	510		ככר עירונית
4	4	4	4		2			100	3958			990	2969	3958	800		מתקנים הנדסיים
4	4	4	4		2			29.1	4660			1070	3590	16038	400		שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4					2.3	200			50	150	8652	401		שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4					2.7	200			50	150	7349	402		שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4					3.4	200			50	150	5886	403		שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4		2			12.8	1010			200	810	7878	406		שטח ציבורי פתוח
								12.7	5810			1420	4850	45803		<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
				2				100	10479	2095	8383			10479	608		תחנת תחבורה ציבורית
				2				100	2541	508	2033			2541	609	ככר עירונית	תחנת תחבורה ציבורית
				2				100	1248	250	998			1248	610	ככר עירונית	תחנת תחבורה ציבורית
				2				100	14267	2853	11414			14268		<סך הכל>	תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין מונה הדפסה 59



תכנון זמין מונה הדפסה 59



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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	112	דיור מיוחד	דיור מיוחד
	112	מסחר	דיור מיוחד
	112	<סך הכל>	דיור מיוחד
732	100		מגורים ד'
648	101		מגורים ד'
1368	102		מגורים ד'
1056	103		מגורים ד'
588	104		מגורים ד'
876	105		מגורים ד'
600	106		מגורים ד'
1224	107		מגורים ד'
876	108		מגורים ד'
7968		<סך הכל>	מגורים ד'
600	109	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	109	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	109	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600	110	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	110	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	110	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
456	113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
384	114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
264	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	115	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
300	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
384	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

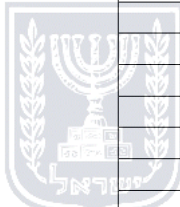


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
456	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
588	119	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	119	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	119	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
456	120	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	120	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	120	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
444	121	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	121	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	121	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
444	122	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	122	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	122	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
456	123	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	123	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	123	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
6432		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	200	מסחר	מסחר ותעסוקה
	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	201	מסחר	מסחר ותעסוקה
	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	202	מסחר	מסחר ותעסוקה
	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	203	מסחר	מסחר ותעסוקה
	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	204	מסחר	מסחר ותעסוקה
	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	205	מסחר	מסחר ותעסוקה
	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	206	מסחר	מסחר ותעסוקה
	207	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	207	מסחר	מסחר ותעסוקה
	208	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	208	מסחר	מסחר ותעסוקה
	209	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	209	מסחר	מסחר ותעסוקה
	210	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	210	מסחר	מסחר ותעסוקה
	211	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	211	מסחר	מסחר ותעסוקה
		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	300	תעסוקה	תעסוקה
	301	תעסוקה	תעסוקה
	302	תעסוקה	תעסוקה
	303	תעסוקה	תעסוקה
	304	תעסוקה	תעסוקה
	305	תעסוקה	תעסוקה
	306	תעסוקה	תעסוקה
	307	תעסוקה	תעסוקה
	308	תעסוקה	תעסוקה
		<סך הכל>	תעסוקה
	309		מרכז תחבורה
	309	מסחר	מרכז תחבורה
	309	<סך הכל>	מרכז תחבורה
	500	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	502	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	503	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	504	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
	505	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
	506	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	509	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
	511	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	510		ככר עירונית
	800		מתקנים הנדסיים
	400		שטח ציבורי פתוח
	401		שטח ציבורי פתוח
	402		שטח ציבורי פתוח
	403		שטח ציבורי פתוח
	406		שטח ציבורי פתוח
		<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
	608		תחנת תחבורה ציבורית
	609	ככר עירונית	תחנת תחבורה ציבורית
	610	ככר עירונית	תחנת תחבורה ציבורית
		<סך הכל>	תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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:**

- א. בשטחים בייעוד שצ"פ יותרו שימושים למסחר.
- ב. בייעודים: שצ"פ, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף מספר 6.8 לתכנית.
- ג. בייעודים מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה מותר להקים מעון יום. בתחום התכנית ניתן להקים עד 4 מעונות. בתא שטח שיוחלט להים בו מעון, יתווספו 250 מ"ר לשימוש זה.
- ד. בתאי שטח 505, 506 ו-400 השטחים העיקריים כוללים את מבני השימור הקיימים.
- ה. 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית זו תהיינה דירות קטנות (שטח כולל של עד 80 מ"ר).
- ו. 10% מכלל יחידות הדיור בתכנית זו תהיינה דירות זעירות (שטח כולל של עד 50 מ"ר)
- ז. בייעוד דיור מיוחד סך השטחים מתייחס למימוש דיור מוגן. ככל שיוחלט על מימוש של דירות לסטודנטים יצמצם היקף השטחים ויעמוד על 14,750 מ"ר עיקרי.
- ח. בייעוד תעסוקה תותר הקמת מלון הכולל 150 חדרים בשטח כולל של 40 מ"ר, סה"כ הקצאה של 6,500 מ"ר שטח עיקרי ו-2,000 מ"ר שטחי שירות.
- ט. אסור לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6. הוראות נוספות**



הוראות בינוי	6.1
<p>א.נספח מס' 1.1 מחייב לעניין קווי בניין בחזית הרחוב.</p> <p>ב. לעת מתן היתר הבניה הראשון תקבע הועדה המקומית כללים מחייבים לכלל התכנית לעיצוב הקולונדה, אופן התקנת השילוט וכיוב'.</p> <p>ג. כל פתרונות פריקה וטעינה ושל אצירת אשפה במבנים רבי קומות ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ד. לא יורשו דירות גן בחזית הגובלת ברחוב.</p> <p>ה. לא יורשו מחסנים דירתיים מעל קומת הקרקע.</p> <p>ו. טיפול במשטחי הגג: גגות מבנים שימשו כשטחים למערכות תפעוליות של הבניין יטופלו באופן הבא (הכל בכפוף לנספח העיצוב האדריכלי):</p> <p>אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה בהתאם להנחיות שירותי הכבאות. האזור הטכני יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.</p> <p>ז. מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר שיניח את דעתו של מהנדס העיר. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p> <p>ח. חניונים תת קרקעיים: בקומות מתחת למפלס הכניסה יובטחו פתרונות איורור וניקוז בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ט. מתקני גז: מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.</p> <p>י. כל בנייה בתחום רצועת המתע"ן תיעשה בהתאם להוראות תת"ל 101/א, תת"ל 101/ב ובתיאום עם נת"ע.</p> <p>יא. כל היתר וממשק עם כביש 44 יעשה בתיאום עם נת"י.</p> <p>יב. כל היתר למסוף תחבורה בתאי שטח 309 יתואם עם מתחם התחבורה.</p> <p>יג. בתכנית הבינוי ימוקם מרכז איסוף פסולת כהגדרתו בתמ"א 1 - מתחם סגור או פתוח בו מוצבים מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.2
<p>תוגש תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 500 : 1 למבנן בשלמותו (מבנן לעניין זה הוא שטח התחום על ידי רחובות מכל עבריו), שהכנתה ואישורה הינם תנאי למתן היתר בנייה (6.3) ואשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות כדלהלן:</p> <p>1. הנחיות להעמדת מבנים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם בתא השטח, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר כניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.</p> <p>2. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.</p> <p>3. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.</p> <p>4. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>5. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, גדרות, עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמל") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.</p>	

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>6. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>7. קביעת פרטים אדריכליים אופייניים מחייבים לרבות מיקום של מתקנים טכניים, קולטי שמש, מזגנים וכיו"ב.</p> <p>8. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.</p> <p>9. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה בקני"מ 1:100 כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקייה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.</p> <p>10. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.</p> <p>11. מיקומם של שטחי התארגנות. יש לוודא כי שטחי ההתארגנות ומחנות קבלן לא ימוקמו ככל הניתן בצמידות לשכונות מגורים קיימות. מיקום יקבע בתאום עם משרד הגה"ס או מי מטעמו.</p> <p>12. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>13. התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית.</p> <p>14. ראה להלן סעיף 6.3, תנאים למתן היתר בניה.</p>	



6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית שתוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין למבנן בשלמותו (מבנן לעניין זה הוא שטח התחום על ידי רחובות מכל עבריו), בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:500 בהתאם לאמור בסעיפים 6.1-6.4 לעיל.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מבניים באופן שישמרו עקרונות הבינוי המרקמי. יש לשמור על עקרונות דופן רחוב רציפה, ומעברים לפני המבנן וכי יש לשמור על מרחק של 20 מטר בין מבנים הגבוהים מ-6 קומות.</p> <p>ג. במגרשי השימושים המעורבים, תנאי למתן היתר בניה הוא אישור היחידה הסביבתית המוסמכת להבטחת מניעת מטרדים הדדיים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר עבודות בקרקע והיתר בנייה ראשון הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>ה. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לביצוע קידוחי גז קרקע בהתאם לתכנית סקר גז קרקע בסקר זיהום קרקע היסטורי בתכנית ולהטמעת מסקנותיו בתכניות לביצוע, ובהתאם לאמור בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה תהא בדיקת המטרדים הסביבתיים ביחס לבסיסי הצבא הפעילים לאישור היחידה הסביבתית של ראשון לציון.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.</li> <li>2. בשימושים מסחריים (הכוללים בתי אוכל), הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.</li> <li>3. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.</li> <li>ח. כחלק מנספח העיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.1 לעיל יוכן מסמך ניהול משק עצים כמפורט להלן:</li> </ol> <p>1. המסמך כאמור לעיל יוכן על ידי אגרונום בעל הכשרה בתכנון משמר עצים וטיפולם בהתאם</p>	



**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

לרשימת מאגר המומחים כפי שיתפרסם על ידי משרד החקלאות.  
 2. מסמך ניהול משק העצים טעון אישור פקיד היערות.  
 3. במסמך ייקבע ערך חלופי לעצים שייכרתו בהתאם למפורט בנספח העצים לתכנית זו.  
 4. המסמך יכלול קביעת מיקום לאזורים המיועדים להעתקת עצים.  
 5. המסמך יכלול הוראות והנחיות לגידור ושמירה על העצים המיועדים לשימור.  
 6. במסמך יוגדרו התנאים לשמירה על עצים המיועדים לשימור לרבות מערכת השקייה, היקף האדמה הגלויה ללא כיסוי השטח בריצוף וכיו"ב.  
 7. ייקבע במסמך כי האחריות לשמירה ותחזוקת העצים חלה על בעל הזכויות במקרקעין.  
 8. מערכת הניקוז תתוכנן עפ"י עקרונות תכנון משמר נגר עילי.  
 ט. ראה להלן סעיפים 6.7 א ו-6.7 ב'.  
 י. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 105-109 הינו פינוי בפועל של הבסיס הצבאי הסמוך.  
 יא. תנאי להיתר בנייה במגרשים המיועדים לתעסוקה ומסחר הינו דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית המציג את מפלסי הרעש הצפויים במבנה ואת האמצעים שיינקטו, ככל שידרש, על מנת שלא תיווצר חריגה במפלסי הרעש הנדרשים בשימושים הרגישים בתחומם או הסמוכים להם.  
 יב. תנאי להיתר בנייה במגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה הינו אישור היחידה הסביבתית לעניין מזעור מפגעים סביבתיים משימושים גובלים לרבות מיקום אזור הפריקה והטעינה, הפרדת התשתיות ומיקום אצירה והפרדת פסולת.  
 יג. תנאי להיתר בנייה במגרש 309 המיועד למרכז תחבורה הינו הגשת מסמך סביבתי לבחינה ומזעור ההשפעות הסביבתיות לאישור היחידה הסביבתית.  
 יד. תנאי להוצאת היתרי בנייה, הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים בתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע.  
 טו. במגרשים הגובלים / חופפים לציר המתע"ן, לא יאושר היתר בנייה המשנה קווי בניין אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בניין יתואמו עם נת"ע.  
 טז. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.  
 יז. יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע.  
 יח. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע ליוזם התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יוודאו היוזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלילתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.  
 יט. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכניות ביוב מפורטות באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
 כ. תנאי למתן היתר בנייה למבנים רבי קומות הינו הכנת נספח אקלימי אשר יתייחס להצללות ורוחות ויתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך.  
 כא. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופי ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6.4**

**תנאים למתן היתרי בניה**

כב. תנאי להיתר בנייה ליחידות דיור יהיה חיבור מערבה לראשל"צ - חיבור רחוב ירושלים או הדרך העוקפת את המחנה.



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>כג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:</p> <p>א. תכנית הפיתוח תכלול שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה. חדר האשפה יאפשר גם הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב וכן תוסדר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח.</p> <p>2. נטיעות, גינון, ניקוז: בכל תא שטח באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. פיתוח מערכת הדרכים יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 2.1, 2.2.</p> <p>ב. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות.</p> <p>ג. בנספח התחבורה בתחום זכות הדרך בדרך מס' 22, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית. ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע.</p> <p>ד. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים מסילתית.</p> <p>ה. החנייה תהא תת קרקעית בתחום תא השטח.</p> <p>ו. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ז. תכסית מרתפי החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא השטח על מנת לאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>ח. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר ובגובה שיאפשר גינון ונטיעה.</p> <p>ט. בתאי שטח בהם קיימים עצים לשימור, ניתן יהיה לבנות מרתפים ובתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים.</p> <p>י. החנייה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תא השטח ובהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>יא. תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתא השטח.</p> <p>יב. החנייה למגורים תהא נפרדת מהחנייה למסחר ותעסוקה.</p> <p>יג. החניה למבני ציבור תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויכול שתהיה עילית או תת-קרקעית ובתחום תא השטח.</p> <p>יד. חנייה תפעולית באזורי התעסוקה תהא בתחום השטח כפי שיאושר לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>טו. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית בהתאם לנספח מס' 2.1 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או התעסוקה והם לא יחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.</p> <p>טז. ביעוד תעסוקה תותר הצמדת חנייה בהיקף שלא יעלה על 30% ממספר החניות בכל תא שטח.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר עבודות בקרקע והיתר בניה ראשון הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך</p>	<p><b>6.7</b></p>





6.7	איכות הסביבה
	<p>ניהול סיכון.</p> <p>ב. זיהום קרקע וגזי קרקע: תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע, גזי קרקע ומים בשטח התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, יהא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.</p> <p>ד. היתר בנייה יכלול התייחסות לפתרונות עבור עודפי העפר בתכנית.</p> <p>ה. היתר הבנייה יכלול התייחסות למיקום הגדר, גובהה וסוגה, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, האמצעים להפחתת פיזור אבק על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, והתחייבות כי הציוד המכני העובד באתר ושעות העבודה יעמוד בתקנות ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>ו. בניה ירוקה:</p> <p>בהיתר הבנייה המוצא על פי תכנית זו, ישולבו הוראות בדבר בנייה ירוקה ע"פ הנחיות לבנייה ירוקה של הועדה המקומית או הועדה המחוזית או תקנות שייקבעו לנושא זה.</p> <p>ז. אקוסטיקה:</p> <p>כושר הפחתת הרעש המינימלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות בכל הקומות וחזיתות המבנים יהא 20 dB(A). רמת הרעש בחדרים/כיתות תהיה עד 40 dB(A) עם חלון סגור.</p> <p>ח. שימושים מעורבים:</p> <p>היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
	<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן צריפין ח' (1108/0) הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל/ת רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
	<p><b>6.9 חשמל</b></p> <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>ב. תחנות השנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p>



חשמל	6.9
<p>ג. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בניה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
<p>א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 4, 5 ו-6 לתכנית.                      ב. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.                      ג. תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.                      ד. התשתיות יבוצעו בד בבד עם ביצוע התכנית.                      ה. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.                      ו. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</p>	
שימור	6.11
<p>א. בתאי שטח 505-506, 406 ו-400 מסומנים מבנים המיועדים לשימור.                      ב. על מבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:                      1. לא תותר הריסת מבנים שסומנו לשימור.                      2. לא תותר פגיעה באופים האדריכלי.                      3. השימושים המותרים במבנה שסומן לשימור בהתאם להוראות בפרק 4 לעיל.                      4. כל פעולה במבנה המיועד לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לאישור ממונה השימור.                      5. למרות האמור בס"ק 1,2 לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובהתאם לתיק התיעוד.                      6. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת.                      ג. הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים והתאמות בכפוף לתנאים הבאים:                      1. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.                      2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבנין, מיקומו ואפשרויות ההתחברות אליו ובסביבתו.                      ד. תנאי למתן היתר הריסה למבנים המופיעים בסקר אתרי מורשת ונוף ואינם מיועדים לשימור הוא הכנת תיק תיעוד בטרם הריסתם. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור.                      ה. הוראות סעיף זה חלות על מתחמים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע:                      1. לפני מתן היתר ראשון במתחם לשימור יוכן תיק תיעוד מלא למתחם. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת, יכלול התייחסות למרכיבים האדריכליים והנופיים של המתחם, ויאושר ע"י ממונה השימור.                      2. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, ובאישור וועדת השימור המקומית.                      לא יאושרו דרכים וחניות, למעט גישה לרכב חירום.                      4. מתקנים טכניים או הנדסיים ימוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים.                      5. הריסה של מבנה או אלמנט בנוי בתחום המתחם הנופי לשימור תעשה על בסיס המלצות תיק התיעוד המלא ובכפוף לאישור ועדת השימור המקומית.                      ו. בייעוד שצ"פ - השימור בפועל של המתחמים והמבנים הראויים לשימור יהווה חלק בלתי נפרד</p>	



6.11	שימור
	<p>מפיתוח השטחים הפתוחים, ויעשה בד בבד עם הקמת מבני המגורים.</p> <p>ז. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - לא יינתן היתר בנייה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור באותו תא שטח.</p> <p>מבנים לשימור:</p> <p>א. לא תותר חפירת מרתפים מתחת למבנים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ג. בתאי שטח 505 ו-506 לא יינתן היתר בנייה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>ד. בקשה להיתר בנייה לאתר לשימור תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</li> <li>2. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.</li> <li>3. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את העבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.</li> <li>4. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</li> <li>5. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</li> <li>6. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</li> </ol>
6.12	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי החרהם תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגנות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>ב. פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגיבון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>ג. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול.</p> <p>ו. השטחים הפתוחים ורצועות הגיבון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו, ככל הניתן, במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>ז. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>ח. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או</p>

ניהול מי נגר	6.12
<p>טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ט. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעבירי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>י. בקשה להיתר למתחם, מגרש או בניין בשלמותו תכלול תכנית הנדסית משולבת בתכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פרוט האמצעים לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש. הנספח יציג את מכלול האמצעים להשגת הפחתה של 75% לפחות בנפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית ביחס לנגר הנוצר בתחומה בהסתברות 1:50 שנה. כמו כן, הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח המותרים - בדגש על כניסות למבנים וכניסות לחניונים.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ומסומנים בנספח העצים. העצים המיועדים לשימור, אסורה הפגיעה בהם או עקירתם.</p> <p>ב. טרם ההריסה יסומנו ויגודרו עצים/ קבוצת עצים המיועדים לשימור עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה כמסומן בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ד. עצים המיועדים לשימור והעתקה יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות ההריסה והפנוי.</p> <p>ה. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>ו. ראה סעיף 6.3 לעיל, תנאים למתן היתר בנייה.</p> <p>ז. נספח העצים לתכנית, נספח מס' 1.5, הינו מחייב וכל שינוי טעון אישור פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>ח. בשלב ההריסה ופינוי הבסיס יבוצעו הפעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תבוצע אספקת מים בטפטוף לעצים.</li> <li>2. יש להגדיר שמירת מרחק של 5 מ' מגבול העצים המיועדים לשימור.</li> <li>3. גידור בגדר קשיחה, דוגמת איסכורית, כולל שילוט "שטח שמור הכניסה אסורה".</li> <li>4. עצים בודדים יגודרו בגדר קשיחה במרחק של 5 מ' מהעץ, כולל מערכת השקיה. לעת הכנת תכנית להיתר, יש לכוון נגר עירוני לאזורים שיש בהם קבוצות עצים.</li> <li>5. לעת הכנת תכנית להיתר, תותר כריתה של עד 10% מסך העצים בפרויקט לצורך התכנון.</li> </ol>	

סטיה ניכרת	6.14
<p>א. קווי הבניין בחזית הרחוב המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2ב'.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לשנות את גובה הבנייה ב- 1.0 +/- - מטר ובתנאי שלא יוגדלו מספר הקומות שעל-פי התכנית.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.15
<p>א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, למעט תא שטח 309, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי</p>	

<p><b>6.15 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p><b>6.16 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל-בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלט הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p>	
<p><b>6.17 מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.          ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א.          ג. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.          ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p><b>6.18 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>א. נדרשת הריסת כל המבנים הקיימים בתחום שטח המחנה המפונה למעט המבנים המיועדים לשימור או העתקה כמפורט בתשריט הראשי.          ב. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/ פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.          ג. שלב ראשון בהריסת המבנים יהיה פינוי אסבסט. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות הפינוי ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011.          ד. היתר הריסה לכלל המבנים, הגדרות ושאר האלמנטים הבנויים הקיימים בשטח התכנית למעט מבנים לשימור והעתקה, יכלול:          1. התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. מיקום מגרסות יבחן בהתייחס לשלבויות הפיתוח בתיאום עם המשרד להגנ"ס או מי מטעמו.          2. אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.          ה. הריסת המבנים הקיימים תתבצע בהתאם לשלבויות פינוי בסיסי הצבא. תנאי למתן היתר הריסה למבנים המסומנים בצהוב בנספח מס' 8 הוא תיעוד המבנים בצילום לפני הריסתם.          ו. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות הפינוי ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011.          ז. פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>6.19 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנרת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ובלבד שלא תמנע האפשרות להעברת קו מתע"ן בדרך מס' 22.</p>	





הנחיות מיוחדות	6.19
<p>ב. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש הייעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי. המיקום יקבע בכפוף לבחינה סביבתית ובתאום עם משרד הגה"ס או מי מטעמו.</p> <p>ג. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ד. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>	

תנאים למתן תוקף לתוכנית	6.20
<p>א. תנאי למתן תוקף הינו בחינת הצורך בהתאמת התכנון וייעודי הקרקע לתת"ל 101 / א לעת מתן תוקף.</p>	

תשתיות	6.21
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>- בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</li> <li>- בתחום מגרשי הייעודים הבאים מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</li> <li>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</li> <li>3. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</li> <li>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</li> </ul>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. אישור תכניות הסדרי תנועה לדרכי גישה עד לחיבור למערכת הדרכים שבתכנית, לפחות באחת החלופות הבאות:</p> <p>א. דרך מס' 1 (במערב התכנית) והתחברותה לרחוב הרצוג בצפון ו/או לדרך 4313 בדרום.</p>	<p>שלב א': הוצאת היתרי בניה עד 15% מזכויות הבניה המותרות בתכנית</p>	<p>1</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>ב. המשך רחוב ירושלים הקיים עד תחום התכנית.</p> <p>ג רחוב נעמי שמר עד דרך 4313.</p> <p>2. הסדרת גישה למתחם שלא רק דרך שכונת מגורים קיימת למשל שדרות ירושלים בין כביש 44 ועד נעמי שמר.</p> <p>3. פיתוח תכנית תפעולית לתח"צ העוברת במתחם צריפין 7 כולו.</p> <p>4. הקמת מתקני וויסות לרבות מתקן לאיגום מי נגר במתחם 7ב'.</p>
2	שלב ב': הוצאת היתר בניה 15%-25% מזכויות הבניה המותרות בתכנית.	<p>1. השלמת ביצוע לפחות אחת מהדרכים שתכניות הסדרי התנועה שלה אושרו לפי סעיף 1 בשלב א' או פתרונות חלופיים המאושרים ע"י משרד התחבורה ומשרד הביטחון.</p> <p>2. חיבור מתחם התכנית לכביש 44.</p> <p>3. חיבור שבילי האופניים בתחום התכנית לרשת שבילי האופניים העירונית של באר יעקב ו/או ראשון לציון.</p> <p>4. ביצוע מסוף תח"צ במתחם 7.</p> <p>5. בחינת הצורך בביצוע מת"צ פנימי במתחם 7 בתוואי קבוע או זמני, וחיבורו למת"צ בשד' ירושלים ו/או שד' נעמי שמר ו/או כביש 1 במערב המתחם וביצועו ככל שנדרש בהתאם לבחינה.</p>
3	שלב ג' - הוצאת היתרי בניה בין 25%-50% מזכויות הבניה בתחום התכנית	<p>1. הפעלת מערכת רק"ל ו/או BRT העוברת בתוך מתחם 7, או לחילופין מערכת תחב"צ אחרת, כולן ברמת השירות העומדת בהגדרת מתע"ן בתקנות החניה.</p> <p>2. אם לא בוצע מת"צ פנימי במתחם 7 בשלב ב' שלעיל: ביצוע מת"צ פנימי במתחם וחיבורו למת"צ בשד' ירושלים ו/או שד' נעמי שמר ו/או כביש 1 (במערב המתחם).</p> <p>3. השלמת הסדרת נת"צ בדרך 44, לפחות בקטע שבין צומת הרצוג/44 עד ממערב למחלף השבעה.</p> <p>4. בחינת תפקוד הצמתים הרשומות בבה"ת ושדרוגם בהתאם לצורך.</p>
4	שלב ד': הוצאת היתר בניה מעל 50% מזכויות הבניה בתכנית.	<p>1. השלמת החיבורים המפורטים לעיל בשלב א (1) שלא בוצעו עד שלב זה.</p> <p>2. הכנת בה"ת שיתבסס על נתונים המעודכנים לאותה העת, שתכלול בין היתר את הצורך במטרו, ובדיקת מחלפים ניר צבי וצריפין, לאישור משרד התחבורה</p>



## 7.2 מימוש התכנית

1. תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.
2. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.
3. ביצוע התכנית מותנה בפיתוח מערכות תחבורה, תשתיות רטובות, תשתיות חשמל, מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתאם למספר יחידות הדיור שייבנו.
4. באם פינוי המחנה יבוצע בשלבים לפיהם לא ניתן יהיה לבצע התשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית זו, ניתן יהיה לבצע פתרונות זמניים באישור הרשות המוסמכת, כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

