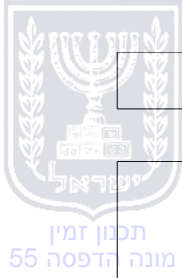


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0595330

מתחם 7ב צריפין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
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

ל"ה ב"ג

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 ב'. מתחם תכנון 7 בצריפין חולק לשני מתחמים: מתחם 7א' שבתחום השיפוט של ראשון לציון (מקודם במקביל לתכנית זו) ומתחם 7ב' שבתחום השיפוט של באר יעקב ומקודם בתכנית זו. תכנית זו, כוללת כ- 447 דונם, גובלת מצפון בשטח השיפוט של ראשון לציון, ממזרח בדרך 44, ממערב בשטח הפארק האזורי כפי שנקבע בתכנית המתאר המחוזית תממ/3/21 ומדרום בתכניות המפורטות להקמת רובע מגורים חדש של באר יעקב בצריפין (מתחמים 2,3 צריפין). מטרת התכנית היא שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי לתעסוקה, תעסוקה ומסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים. בתכנית מוצע תוספת שטחים לתעסוקה ומסחר, ליחידות דיור ולדיור מוגן.

את המתחם חוצה בכיוון צפון-דרום שדרות נעמי שמר שראשיתה במתחם אסף הרופא בצפון והמשכה בלב המרקם הבנוי הקיים של באר יעקב. לאורכה מתוכננת גם מערכת הסעת המונים.

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 לקראת הפקדה ובהתייחס לתכניות המפורטות הנוספות בסביבת התכנית במרחב זה שאושרו בועדה המחוזית ובתמ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 77 צריפין

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0595330

שטח התכנית 444.487 דונם

1.2

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 | מצפה אפק |
|------------------|----------|
| קואורדינאטה X | 185307 |
| קואורדינאטה Y | 651796 |

1.5.2 תיאור מקום

חלק משטח מחנות צריפין, מדרום לבית החולים אסף הרופא ולמתחם 7א' בשטח השיפוט של ראשון לציון, מצפון למתחמים 2, 3 בצריפין, ממערב לדרך 44 וממזרח לראשון לציון ולפארק האזורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - 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 |
|----------|----------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| 7329 | לא מוסדר | חלק | | 1 |
| 4221 | מוסדר | חלק | 109 | 110 |
| 4222 | מוסדר | חלק | 9-11, 13-14, 24, 28-37, 42 | 3-8, 12, 20, 26, 40-41, 43 |
| 4238 | מוסדר | חלק | 32 | 2, 25-26, 29-31 |
| 4239 | מוסדר | חלק | 6, 27, 31 | 3, 11, 18, 25, 29, 33 |

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



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. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 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 |

הערה לטבלה:

תתל 101/א - כפיפות - תכנית זו תהא כפופה לתתל 101/א לכשתאושר.

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 | 12: 00 18/01/2021 | נספח מס' 1.1 - בינוי, מחייב לעניין קווי הבניין | לא |
| אדריכלות | מנחה | 1: 500 | 1 | 16/12/2020 | תהל אייזנברג | 12: 27 17/12/2020 | נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי | לא |
| אדריכלות | מחייב | 1: 1250 | 1 | 14/12/2020 | תהל אייזנברג | 12: 59 14/12/2020 | נספח מס' 1.3 - מצב מאושר | לא |
| אדריכלות | מחייב | 1: 2500 | 1 | 17/12/2020 | תהל אייזנברג | 17: 04 17/12/2020 | נספח מס' 1.4 - קומפילציית ייעודי קרקע 7א 7ב | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1250 | 1 | 14/12/2020 | תהל אייזנברג | 12: 59 14/12/2020 | נספח מס' 1.5 - שימור עצים בוגרים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 1 | 5 | 25/07/2019 | תהל אייזנברג | 17: 16 28/07/2019 | נספח מס' 1.5א' - טבלת עצים לשימור | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 28/06/2021 | דב הופמן | 10: 12 29/06/2021 | נספח מס' 2.1 - תנועה ותחב"צ | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 28/06/2021 | דב הופמן | 10: 12 29/06/2021 | נספח מס' 2.2 - תנוחה | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מנחה | 1: 1250 | 1 | 28/06/2021 | דב הופמן | 10: 13 29/06/2021 | נספח מס' 2.3 - תנועה שלב א' | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1250 | 1 | 16/12/2020 | שלומי זאבי | 10: 19 17/12/2020 | נספח מס' 3 - סביבה ונוף | לא |
| מים | מנחה | 1: 1250 | 1 | 06/07/2021 | שאול גבירצמן | 14: 58 06/07/2021 | נספח מס' 4.1 - מים וביוב | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1 | 8 | 10/02/2020 | שאול גבירצמן | 11: 20 10/02/2020 | נספח מס' 5.2 - פרשה טכנית לביוב ומים | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1250 | 1 | 06/07/2021 | שאול גבירצמן | 14: 58 06/07/2021 | נספח מס' 6.1 - ניקוז | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 1 | 30 | 08/03/2021 | שאול גבירצמן | 11: 26 09/03/2021 | נספח מס' 6.2 - ניהול מי נגר | לא |
| תנועה * | רקע | 1: 1 | 82 | 27/10/2020 | רונית הרשקוביץ | 09: 27 29/01/2020 | נספח מס' 7 - בדיקת התכנות תחבורתית | לא |
| תיעוד ושימור | מנחה | 1: 1 | 86 | 26/07/2019 | משה שפירא | 12: 01 26/07/2019 | נספח מס' 8 - תיק תיעוד | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | מחייב | 1: 1 | 7 | 03/02/2020 | משה כהן | 11: 03 03/02/2020 | נספח מס' 9 - פרוגרמה | לא |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---------------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| לא | נספח מס' 11 - נספח סביבתי | 12: 18 14/12/2020 | אלדד שרוני | 14/12/2020 | 32 | 1: 1 | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | נספח מס' 12 - סקר היסטורי לזיהום קרקע | 09: 35 10/03/2019 | אורי אמית | 16/05/2018 | 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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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 | המלך ג'ורג' | 16 | 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.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 |
| מתכנן | יועץ סביבתי | אלדד שרוני | 00000 | אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ | נתניה | האומנות | 9 | 09-8854291 | 09-8854576 | esharony@netvision.net.il |
| מתכנן | יועץ סביבתי | אורי אמית | 000 | אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ | ירושלים | הפלמ"ח (1) | 30 | 08-8567402 | | uria@adama-israel.co.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.

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, מתקנים הנדסיים 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' | 110 - 104 ,102 - 100 |
| דיור מיוחד | 207 |
| תעסוקה | 322 - 300 |
| מתקנים הנדסיים | 802 - 800 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 508 - 506 ,503 - 500 |
| שטח ציבורי פתוח | 411 - 400 |
| ככר עירונית | 505 ,504 |
| מרכז תחבורה | 509 |
| דרך מאושרת | 609 ,608 ,604 |
| דרך מוצעת | 618 - 610 ,607 - 605 ,603 - 600 |
| שביל | 725 - 700 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 211 ,208 ,206 - 200 |
| מסחר ותעסוקה | 212 ,210 ,209 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|---------------------|---|
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור | 507 |
| הנחיות מיוחדות | מתקנים הנדסיים | 801 ,800 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דיור מיוחד | 207 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מאושרת | 609 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 617 - 615 ,611 ,610 ,606 ,601 ,600 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 208 ,206 - 200 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותעסוקה | 212 ,210 ,209 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שביל | 713 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | תעסוקה | 318 ,314 ,313 ,308 ,307 ,303 ,302 - 321 |
| חזית מסחרית | דיור מיוחד | 207 |
| חזית מסחרית | מגורים מסחר ותעסוקה | 208 ,206 - 200 |
| חזית מסחרית | מסחר ותעסוקה | 212 ,210 ,209 |
| חזית מסחרית | תעסוקה | 318 ,314 ,313 ,308 ,307 ,303 ,302 - 321 |
| מבנה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 407 |
| ציר מערכת הסעת המונים | דרך מאושרת | 609 ,608 |
| ציר מערכת הסעת המונים | דרך מוצעת | 607 |
| קו בנין עילי | דיור מיוחד | 207 |
| קו בנין עילי | מגורים מסחר ותעסוקה | 208 ,206 - 200 |
| קו בנין עילי | מסחר ותעסוקה | 212 ,210 ,209 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דיור מיוחד | 207 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 609 ,608 ,604 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מוצעת | 618 - 610 ,607 ,606 ,601 ,600 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------|
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | ככר עירונית | 505 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 507, 501 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים די' | 102 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים מסחר ותעסוקה | 211, 208, 206 - 200 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מסחר ותעסוקה | 212, 210, 209 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מתקנים הנדסיים | 800 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שביל | ,719 - 716, 714 - 710, 708, 706 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטח ציבורי פתוח | 724, 723 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | שטח ציבורי פתוח | 411, 409 - 405, 403 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | תעסוקה | 322 - 318, 316 - 300 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מסילת ברזל | 34,036 | 7.66 |
| קרקע חקלאית | 410,451 | 92.34 |
| סה"כ | 444,487 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דיור מיוחד | 5,835.69 | 1.31 |
| דרך מאושרת | 23,179.04 | 5.22 |
| דרך מוצעת | 84,534.53 | 19.04 |
| ככר עירונית | 3,087.48 | 0.70 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 52,677.48 | 11.87 |
| מגורים די' | 33,486.97 | 7.54 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 27,420.58 | 6.18 |
| מסחר ותעסוקה | 13,246.56 | 2.98 |
| מרכז תחבורה | 5,648.87 | 1.27 |
| מתקנים הנדסיים | 22,454.67 | 5.06 |
| שביל | 11,069.9 | 2.49 |
| שטח ציבורי פתוח | 65,276.78 | 14.70 |
| תעסוקה | 96,034.04 | 21.63 |
| סה"כ | 443,952.58 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>2. מעונות יום/גני ילדים בקומת הקרקע, אשר ירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 להלן.</p> <p>3. חנייה תת קרקעית.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי 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 במרתף.</p> <p>6. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר קו בנין אפס בין בנינים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>7. ברחובות בהם קו הבניין בחזית הרחוב הוא 4 מ', המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים.</p> <p>8. תכנית הקומות מתחת למפלס הרחוב לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>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.</p> <p>10. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>לאחר הפעלת מערכת מתע"ן ניתן יהיה להמיר שטחי שירות תת קרקעיים בקומת מרתף העליונה בלבד לטובת שימושים עיקריים המותרים במגרש על חשבון מקומות חנייה שבוטלו ושטחים נלווים להם, למעט שימוש מגורים.</p> |
| 4.2 | דיור מיוחד |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. דיור מיוחד: דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. מסחר בחזית הרחוב.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |

| 4.2 | דיוור מיוחד |
|-----|---|
| | <p>א. דיוור מוגן בהתאם לחוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דיוור מוגן בהתאם לחוק הדיוור המוגן, תשע"ב 2012. שטח כולל של יחיד יהיה 65 מ"ר בממוצע, ולא פחות מ-30 מ"ר. 2. יוקצו 1,000 מ"ר שטחים עבור מחלקה סיעודית בהתאם להנחיית משרד הבריאות. 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>ב. מעונות סטודנטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח הדירות המיועדות להשכרה לסטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר, תרשם הערה לפי תקנה 27 הדפסה 55 תכנון זמין 2. לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). 3. 1,000 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים לצרכי תרבות, חינוך ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד. 3. 250 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים הדרושים לניהול המעונות. 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. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ז. הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן. |

| 4.3 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| 4.3.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. דיוור מיוחד. 3. משרדים ותעסוקה משרדית. 4. בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר לבעלי הדירות לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יהווה מטרד לשימוש המגורים. 5. מסחר במפלס הכניסה בחזית הרחוב הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים. 6. מעונות יום בקומת הקרקע של בנייני המגורים, אשר יירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 להלן. 7. חנייה תת קרקעית. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין 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 הדיוור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכסית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 4. 20% מכלל יחידות הדיוור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). |



| 4.3 | מגורים מסחר ותעסוקה |
|-------|--|
| | <p>5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד, המחסנים יהיו חלק בלתי נפרד מן הבניין 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 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 (קולונדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך בנספח מס' 1.2, היתרה 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>חניה</p> <p>לאחר הפעלת מערכת מתע"ן ניתן יהיה להמיר שטחי שירות תת קרקעיים בקומת מרתף העליונה בלבד לטובת שימושים עיקריים המותרים במגרש על חשבון מקומות חנייה שבוטלו ושטחים נלווים להם, למעט שימוש מגורים.</p> |
| 4.4 | תעסוקה |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.</p> <p>2. משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>3. חדרי שנאים לחשמל.</p> <p>4. חנייה תת קרקעית.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |



| | |
|------------|--|
| 4.4 | תעסוקה |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה העיקריים לתעסוקה, מספר הבניינים, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>4. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</p> <p>5. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p> |



| | |
|------------|--|
| 4.5 | מסחר ותעסוקה |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.</p> <p>2. משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>3. מסחר קמעונאי במפלס הכניסה.</p> <p>4. חדרי שנאים לחשמל.</p> |
| 4.5.2 | הוראות בינוי |
| א | <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה העיקריים למסחר ולתעסוקה, מספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>4. השימוש למסחר יהא בקומת הקרקע במפלס הרחוב.</p> <p>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 הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>6. חזית הבנין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכה.</p> <p>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, על פי החתך המחייב בנספח מס' 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>8. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מחזית הבנין וישתלב בו מבחינה עיצובית.</p> <p>9. בשטח זיקת הנאה תותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסום רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה רציף והמשכי ללא הפרעה כלשהי.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</p> <p>12. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p> |



| | |
|--|-------|
| מסחר ותעסוקה | 4.5 |
| <p>חניה</p> <p>לאחר הפעלת מערכת מתע"ן ניתן יהיה להמיר שטחי שירות תת קרקעיים בקומת מרתף העליונה בלבד לטובת שימושים עיקריים המותרים במגרש על חשבון מקומות חנייה שבוטלו ושטחים נלווים להם, למעט שימוש מגורים.</p> | ב |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4.6 |
| שימושים | 4.6.1 |
| <p>1. מבנים ומוסדות לצורכי חינוך, רווחה, תרבות פנאי וקהילה, בריאות, דת, מתקני ומבני ספורט, שיטור קהילתי, מחסני חירום ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. השימוש הראשי בתא שטח 506 יהא עבור משטרה, מד"א כיבוי אש ושירותים עירוניים נוספים וכן חניון לילה לאוטובוסים.</p> <p>3. השימושים במבנים הציבוריים ייקבע על ידי הועדה המקומית והיא רשאית לשלב שימושים שונים באותו מגרש.</p> <p>4. יותר שימוש מסחר בהיקף של עד 5% מהזכויות.</p> <p>5. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>6. חניונים תת קרקעיים.</p> <p>7. בתא שטח 507 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מגרשי ומתקני ספורט ונופש ציבוריים, לרבות: מגרש כדורגל עירוני, מגרשי אימונים שונים, מגרשי משחקים וכיו"ב.</p> <p>ב. מתקנים נלווים ומבני עזר, אולמות ספורט, חדרי אימונים, חדרי הלבשה, חדרי כושר וכיו"ב.</p> <p>ג. מדשאות, נטיעות, רחבות פתוחות, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, וכיו"ב.</p> <p>ד. מסחר במפלס הקרקע הכולל חנויות ושירותים עבור מתחם הספורט.</p> <p>ה. חנייה לבאי מרכז הספורט עפ"י תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> | |
| הוראות | 4.6.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. זכויות והוראות בניה בהתאם לטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. מבני הציבור יתוכננו על פי עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.</p> <p>6. לא ניתן יהיה לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור, בשטח העולה על 5% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.</p> | |

| 4.6 מבנים ומוסדות ציבור | |
|-------------------------|---|
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח 507 יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. היקף זכויות הבנייה, שטחי הבנייה המירביים, מספר הבניינים, מספר הקומות המותר וקווי הבניין המחייבים, יהיו כמפורט בטבלה שבפרק 5 ובהתאם להוראות שלהלן.</p> <p>ב. גובה הבנייה המירבי בתא שטח 507 יהא 4 קומות.</p> <p>ג. שימוש מסחר ישולב בקומות הקרקע של מבני הקאנטרי והאצטדיון.</p> <p>ד. שטח לחנייה עבור באי האצטדיון יתוכנן בסמוך לכביש 44, לצד האצטדיון, לעת היתרי הבנייה בהתאם לתקן.</p> |
| ג | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום זה לא תותר בנייה.</p> |
| 4.7 מתקנים הנדסיים | |
| 4.7.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מתקן לאיגום מי נגר בתא שטח 800.</p> <p>2. תחנת שאיבה לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקווי הביוב והסניקה, בתא שטח 801.</p> <p>3. תחנת מעבר לפסולת בתא שטח 802.</p> <p>4. 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> |
| 4.7.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 800 מיועד להקמת מתקן הנדסי לאיגום/ווסית/החדרה וטיפול בנגר עילי.</p> <p>2. תא שטח 802 מיועד לתחנת מעבר לפסולת יבשה, תחנת המעבר תהיה בתוך מבנה, ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>3. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות שבנספח הבינוי אשר הינן מנחות בלבד.</p> <p>4. גינון ונטיעת עצים יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לעניין.</p> <p>5. שטח ההתארגנות יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת תחנת השאיבה והשטח יושב לקדמותו.</p> |
| ב | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום זה לא תותר בנייה.</p> |
| 4.8 ככר עירונית | |
| 4.8.1 | <p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח 504-505 מיועדים לכיכר עירונית.</p> <p>2. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות.</p> <p>3. שבילים ושדרות להולכי רגל.</p> <p>4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.</p> <p>5. נטיעות, גינון.</p> |



| | |
|---|--------------|
| | 4.8 |
| <p>6. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. 7. חנייה תת קרקעית.</p> | |
| הוראות | 4.8.2 |
| <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</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. תא שטח 504 יתוכנן בד בבד עם הבינוי בתא שטח 503 ותא שטח 505 יתוכנן בד בבד עם תא שטח 212. 4. סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית. 5. שרידים של מסילת הרכבת ההיסטורית ישולבו בתכנון הכיכר העירונית.</p> | |
| שטח ציבורי פתוח | 4.9 |
| שימושים | 4.9.1 |
| <p>1. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרכובי 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 המסומנים לשימור בתא שטח 407 יותרו השימושים מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, רווחה, תרבות ופנאי וקהילה.</p> | |
| הוראות | 4.9.2 |
| <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</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 הועדה המקומית. 3. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. 4. הקמת מבנה שירותים כולל מחסן ובתי שימוש יהא בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. 5. 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. 6. תאי השטח 405-409 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 שהייה והחדרה למי נגר עילי בהתאם</p> | |





תכנון זמין
מונה הדפסה 55



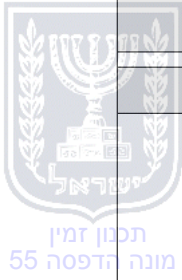
תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

| | |
|---|----------------------|
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.9</p> |
| <p>לנספח הניקוז. ג. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים בוגרים, חומרי גמר ופרטים אופייניים. 7. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.11 להלן. 8. שרידים של מסילת הרכבת ההיסטורית ישולבו בתכנון הפארק.</p> | |
| <p>דרך מאושרת</p> | <p>4.10</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.10.1</p> |
| <p>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.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.10.2</p> |
| <p>דרכים 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.</p> | <p>א</p> |
| <p>דרך מוצעת</p> | <p>4.11</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.11.1</p> |
| <p>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.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.11.2</p> |
| <p>דרכים 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 הועדה המקומית, אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. 3. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. 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> | <p>א</p> |

| | |
|---|----------------------|
| <p>4.11 דרך מוצעת</p> | <p>4.11</p> |
| | |
| <p>4.12 שביל</p> | <p>4.12</p> |
| <p>4.12.1 שימושים</p> <p>1. נטיעות, גינון, ריצוף. 2. מעברים, שבילי הליכה ואופניים. 3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. 4. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> | <p>4.12.1</p> |
| <p>4.12.2 הוראות</p> | <p>4.12.2</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. ביצוע פיתוח השבילים יהא בד בבד עם בניית תאי השטח הסמוכים. 2. בתחום תאי השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.</p> | <p>א</p> |
| <p>4.13 מרכז תחבורה</p> | <p>4.13</p> |
| <p>4.13.1 שימושים</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. ו. חניון לילה לאוטובוסים.</p> | <p>4.13.1</p> |
| <p>4.13.2 הוראות</p> | <p>4.13.2</p> |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תא שטח 509 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 אוורור וסילוק מזהמי אויר ומטרדי רעש כתוצאה מהתחבורה הציבורית.</p> | <p>א</p> |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|-----------|-----------|---------------------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| 5 | 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | 300 | 951.6 | 53335 | 20000 | 8334 | 25001 | 5843 | 207 | ד"ר מיוחד | ד"ר מיוחד | | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 1 | | | | 2272 | 1147 | 281 | 844 | 5843 | 207 | מסחר | ד"ר מיוחד | | | |
| | | | | | | 300 | 951.6 | 55607 | 21147 | 8615 | 25845 | 5843 | | <סך הכל> | ד"ר מיוחד | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | 3 | 10 | 25.2 | 85 | 483 | 16220 | 5760 | 3251 | 7209 | 3360 | 100 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 15 | 27.7 | 130 | 526 | 24610 | 8800 | 4963 | 10847 | 4678 | 101 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 15 | 29.4 | 96 | 562 | 18330 | 6560 | 3702 | 8068 | 3264 | 102 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 10 | 28.2 | 87 | 538 | 16550 | 5920 | 3338 | 7292 | 3077 | 104 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 15 | 33.7 | 124 | 639 | 23505 | 8400 | 4738 | 10367 | 3679 | 105 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 10 | 26.2 | 94 | 500 | 17880 | 6400 | 3610 | 7870 | 3575 | 106 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 15 | 27.9 | 96 | 533 | 18330 | 6560 | 3702 | 8068 | 3436 | 107 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 10 | 26.9 | 66 | 513 | 12580 | 4480 | 2528 | 5572 | 2452 | 108 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 15 | 34.5 | 68 | 655 | 12910 | 4640 | 2614 | 5656 | 1972 | 109 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 3 | 15 | 23.8 | 96 | 457 | 18430 | 6560 | 3702 | 8168 | 4035 | 110 | מגורים ד' | מגורים ד' | | |
| | | | | | | 28 | 942 | 535 | 179345 | 64080 | 36148 | 79117 | 33527 | | <סך הכל> | מגורים | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | 14.8 | 24 | 1454 | 4520 | 1600 | 902 | 2018 | 1617 | 200 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 1454 | 18300 | 10675 | 1906 | 5719 | 1617 | 200 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 1454 | 698 | 323 | 94 | 281 | 1617 | 200 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | 12.9 | 30 | 995 | 5625 | 2000 | 1128 | 2497 | 2332 | 201 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 995 | 16426 | 9582 | 1711 | 5133 | 2332 | 201 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 995 | 1141 | 466 | 169 | 506 | 2332 | 201 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | |



| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | 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 | 6 | 15 | 17.4 | 30 | 1353 | 5625 | 2000 | | 1128 | 2497 | 1726 | 202 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 1353 | 16932 | 9877 | | 1764 | 5291 | 1726 | 202 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 1353 | 795 | 345 | | 113 | 338 | 1726 | 202 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | 12.6 | 30 | 1277 | 5625 | 2000 | | 1128 | 2497 | 2376 | 203 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 1277 | 23556 | 13741 | | 2454 | 7361 | 2376 | 203 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | | 1277 | 1150 | 475 | | 169 | 506 | 2376 | 203 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | 6.4 | 30 | 1594 | 5725 | 2000 | | 1128 | 2597 | 4658 | 204 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | 1594 | 66323 | 38688 | | 6909 | 20726 | 4658 | 204 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | 1594 | 2205 | 930 | | 319 | 956 | 4658 | 204 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | 6.5 | 30 | 1313 | 5725 | 2000 | | 1128 | 2597 | 4638 | 205 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | 1313 | 53334 | 31111 | | 5556 | 16667 | 4638 | 205 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | 1313 | 1821 | 921 | | 225 | 675 | 4638 | 205 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | 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 | 6 | 18 | 12.2 | 24 | | 1659 | 4520 | 1600 | | 902 | 2018 | 1965 | 206 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | | 1659 | 26854 | 15665 | | 2797 | 8392 | 1965 | 206 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | | 1659 | 1217 | 392 | | 206 | 619 | 1965 | 206 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | 6.3 | 30 | | 1443 | 5725 | 2000 | | 1128 | 2597 | 4776 | 208 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | | 1443 | 60956 | 35557 | | 6350 | 19049 | 4776 | 208 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | | 1443 | 2213 | 938 | | 319 | 956 | 4776 | 208 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | 8.9 | 30 | | 1491 | 5625 | 2000 | | 1128 | 2497 | 3369 | 211 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | | 1491 | 42660 | 24885 | | 4444 | 13331 | 3369 | 211 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | | | 1491 | 1948 | 673 | | 319 | 956 | 3369 | 211 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | 9.4 | 258 | | 1189 | 326364 | 178412 | | 38615 | 109338 | 27456 | | <סך הכל> | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 3 | 18 | | | | 792 | 31903 | 12470 | | 4858 | 14575 | 4270 | 209 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 18 | | | | | 1904 | 854 | | 263 | 788 | 4270 | 209 | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | | | 1074 | 54188 | 21180 | | 8252 | 24756 | 5185 | 210 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-----------------------|---------|----------|-----------------|-------|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | עיקרי |
| 4 | 4 | 4 | | | | 1517 | 1037 | | 120 | 360 | 5185 | 210 | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | | | 1129 | 41042 | 16042 | 6250 | 18750 | 3808 | 212 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | | | 1962 | 762 | | 300 | 900 | 3808 | 212 | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| | | | | | | 999 | 132516 | 52345 | | 20043 | 60129 | | <סך הכל> | מסחר ותעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | | | 1012 | 44256 | 17298 | 6740 | 20219 | 4372 | 300 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | | | 1113 | 49014 | 19158 | 7464 | 22392 | 4402 | 301 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | | | 1226 | 52008 | 20328 | 7920 | 23760 | 4431 | 302 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | | | | 2311 | 886 | 356 | 1069 | 4431 | 302 | מסחר | תעסוקה | |
| 5 | 4 | 4 | 3 | 6 | | 538 | 16509 | 6453 | 2514 | 7542 | 3425 | 303 | | תעסוקה | |
| 5 | 4 | 4 | | | | | 1930 | 685 | 311 | 934 | 3425 | 303 | מסחר | תעסוקה | |
| 5 | 4 | 4 | 6 | 18 | | 1781 | 27600 | 10788 | 4203 | 12609 | 1550 | 304 | | תעסוקה | |
| 5 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1245 | 46177 | 18049 | 7032 | 21096 | 3710 | 305 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1157 | 49989 | 19539 | 7613 | 22838 | 4321 | 306 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1034 | 44059 | 17221 | 6710 | 20129 | 4465 | 307 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | | | | 2123 | 893 | 308 | 923 | 4465 | 307 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1011 | 46728 | 18264 | 7116 | 21348 | 4831 | 308 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | | | | 2091 | 966 | 281 | 844 | 4831 | 308 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1180 | 63592 | 24856 | 9684 | 29052 | 5388 | 309 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1165 | 50491 | 19735 | 7689 | 23067 | 4334 | 310 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1060 | 42828 | 16740 | 6522 | 19566 | 4041 | 311 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1088 | 47585 | 18599 | 7247 | 21740 | 4374 | 312 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1227 | 49280 | 19262 | 7505 | 22514 | 4183 | 313 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 18 | | | 2037 | 837 | 300 | 900 | 4183 | 313 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1151 | 49713 | 19431 | 7571 | 22712 | 4513 | 314 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 18 | | | 2253 | 903 | 338 | 1013 | 4513 | 314 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1117 | 49299 | 19269 | 7508 | 22523 | 4412 | 315 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1231 | 49605 | 19389 | 7554 | 22662 | 4031 | 316 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 18 | | 1029 | 47733 | 18657 | 7269 | 21807 | 4631 | 317 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 15 | | 1275 | 45615 | 17829 | 6947 | 20840 | 3717 | 318 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 15 | | | 1793 | 743 | 263 | 788 | 3717 | 318 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 5 | 18 | | 1347 | 55377 | 21645 | 8433 | 25299 | 4241 | 319 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 18 | | | 1748 | 848 | 225 | 675 | 4241 | 319 | מסחר | תעסוקה | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------|---------|-------|--|---------------------------|----------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | סה"כ שטחי בניה | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 15 | | 755 | 45758 | 17885 | | 6968 | 20905 | 6411 | 320 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 15 | | | 2632 | 1282 | | 338 | 1013 | 6411 | 320 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 6 | 18 | | 2061 | 50432 | 19712 | | 7680 | 23040 | 2500 | 321 | | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | | 18 | | | 1100 | 500 | | 150 | 450 | 2500 | 321 | מסחר | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 4 | 15 | | 1083 | 41858 | 16361 | | 6374 | 19123 | 3865 | 322 | | תעסוקה | |
| | | | | | | 1129 | 1085524 | 425011 | | 165133 | 466564 | 96156 | | <סך הכל> | תעסוקה | |
| 4 | 4 | 4 | 1 | 4 | | 348 | 4274 | 225 | | 1012 | 3037 | 1227 | 500 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 4 | 4 | 1 | 4 | | 348 | 17786 | 900 | | 4222 | 12665 | 5118 | 501 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 4 | 4 | 1 | 4 | | 343 | 5782 | 225 | | 1389 | 4168 | 1684 | 502 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 4 | 4 | 1 | 4 | | 352 | 14529 | 900 | | 3407 | 10222 | 4130 | 503 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 8.5 | 4 | 4 | 1 | 10 | | 187 | 7553 | 900 | | 1663 | 4990 | 4032 | 506 | מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 4 | 4 | 1 | 4 | | 249 | 87307 | 20000 | | 16827 | 50480 | 35035 | 507 | ספורט ונופש | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | | | 2000 | | | 500 | 1500 | 35035 | 507 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 8.5 | 4 | 4 | 1 | 4 | | 390 | 5886 | 900 | | 1247 | 3740 | 1511 | 508 | | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | | 275 | 145117 | 24050 | | 30267 | 90802 | 52735 | | <סך הכל> | מבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | 1 | | | 100 | 972 | 972 | | | | 972 | 504 | | ככר עירונית | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|---|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|----------|--------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| | | | | | | 100 | 2119 | 2119 | | | 2119 | 505 | | ככר עירונית |
| | | | | | | 100 | 3091 | 3091 | | | 3091 | | <סך הכל> | ככר עירונית |
| 4 | 4 | 4 | | 2 | | 100 | 12286 | | | 3072 | 9215 | 12286 | 800 | מתקנים הנדסיים |
| 4 | 4 | 4 | | 2 | | 100 | 1084 | | | 271 | 813 | 1084 | 801 | מתקנים הנדסיים |
| 4 | 4 | 4 | | 2 | | 100 | 9113 | | | 2278 | 6835 | 9113 | 802 | מתקנים הנדסיים תתת פסולת |
| | | | | | | | 22483 | | | 5621 | 16863 | 22483 | | מתקנים הנדסיים <סך הכל> |
| | | | | | | 300 | 16932 | 11288 | | 1411 | 4233 | 5644 | 509 | מרכז תחבורה |
| | | | | | | 3.4 | 200 | | | 50 | 150 | 5799 | 403 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 2.8 | 200 | | | 50 | 150 | 7177 | 405 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 2.7 | 200 | | | 50 | 150 | 7319 | 406 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 9.1 | 1340 | | | 335 | 1005 | 14728 | 407 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 2.3 | 200 | | | 50 | 150 | 8608 | 408 | שטח ציבורי פתוח |
| | | | | | | 4.9 | 2140 | | | 535 | 1605 | 43631 | | שטח ציבורי פתוח <סך הכל> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

| מ"ר | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|-------|---------------|---------|------------|---------------------|--------------------------------|
| | | | | | קדמי |
| | 4 | 207 | דיור מיוחד | דיור מיוחד | |
| | 0 | 207 | מסחר | דיור מיוחד | |
| | | | <סך הכל> | דיור מיוחד | |
| 1020 | 4 | 100 | | מגורים ד' | |
| 1560 | 4 | 101 | | מגורים ד' | |
| 1152 | 4 | 102 | | מגורים ד' | |
| 1044 | 4 | 104 | | מגורים ד' | |
| 1488 | 4 | 105 | | מגורים ד' | |
| 1128 | 4 | 106 | | מגורים ד' | |
| 1152 | 4 | 107 | | מגורים ד' | |
| 792 | 4 | 108 | | מגורים ד' | |
| 816 | 4 | 109 | | מגורים ד' | |
| 1152 | 4 | 110 | | מגורים ד' | |
| 11304 | | | <סך הכל> | מגורים ד' | |
| 288 | 4 | 200 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 200 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 200 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 360 | 4 | 201 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 201 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 201 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 360 | 4 | 202 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 202 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 202 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 360 | 4 | 203 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 203 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 203 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 360 | 4 | 204 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 204 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 204 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 360 | 4 | 205 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 205 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 205 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 288 | 4 | 206 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 206 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 206 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 360 | 4 | 208 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------------------------|---------------|---------|----------|---------------------|--------------|
| | קדמי | | | | |
| 360 | 4 | 208 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 208 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 211 | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 211 | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 211 | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| 3096 | | | <סך הכל> | מגורים מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 209 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 209 | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 210 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 210 | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| | 4 | 212 | תעסוקה | מסחר ותעסוקה | |
| | 0 | 212 | מסחר | מסחר ותעסוקה | |
| | | | | <סך הכל> | מסחר ותעסוקה |
| | 4 | 300 | | | תעסוקה |
| | 4 | 301 | | | תעסוקה |
| | 4 | 302 | | | תעסוקה |
| | 4 | 302 | מסחר | | תעסוקה |
| | 4 | 303 | | | תעסוקה |
| 4 | 303 | מסחר | | תעסוקה | |
| 4 | 304 | | | תעסוקה | |
| 4 | 305 | | | תעסוקה | |
| 4 | 306 | | | תעסוקה | |
| 4 | 307 | | | תעסוקה | |
| 4 | 307 | מסחר | | תעסוקה | |
| 4 | 308 | | | תעסוקה | |
| 4 | 308 | מסחר | | תעסוקה | |
| 4 | 309 | | | תעסוקה | |
| 4 | 310 | | | תעסוקה | |
| 4 | 311 | | | תעסוקה | |
| 4 | 312 | | | תעסוקה | |
| 4 | 313 | | | תעסוקה | |
| 4 | 313 | מסחר | | תעסוקה | |
| 4 | 314 | | | תעסוקה | |
| 4 | 314 | מסחר | | תעסוקה | |
| 4 | 315 | | | תעסוקה | |
| 4 | 316 | | | תעסוקה | |
| 4 | 317 | | | תעסוקה | |
| 4 | 318 | | | תעסוקה | |
| 4 | 318 | מסחר | | תעסוקה | |
| 4 | 319 | | | תעסוקה | |
| 4 | 319 | מסחר | | תעסוקה | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

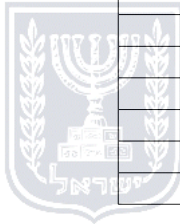


תכנון זמין
מונה הדפסה 55

| מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------------------------|---------------|---------|---------------------------------|---------------------|
| | קדמי | | | |
| | 4 | 320 | | תעסוקה |
| | 4 | 320 | מסחר | תעסוקה |
| | 4 | 321 | | תעסוקה |
| | 4 | 321 | מסחר | תעסוקה |
| | 4 | 322 | | תעסוקה |
| | | | <סך הכל> | תעסוקה |
| | 4 | 500 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 501 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 502 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 503 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 506 | מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 507 | ספורט ונופש | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | 507 | מסחר | מבנים ומוסדות ציבור |
| | 4 | 508 | | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | | <סך הכל> | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | 504 | | ככר עירונית |
| | | 505 | | ככר עירונית |
| | | | <סך הכל> | ככר עירונית |
| | 4 | 800 | | מתקנים הנדסיים |
| | 4 | 801 | | מתקנים הנדסיים |
| | 4 | 802 | תתת פסולת | מתקנים הנדסיים |
| | | | <סך הכל> | מתקנים הנדסיים |
| | | 509 | | מרכז תחבורה |
| | | 403 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 405 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 406 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 407 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | 408 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | | <סך הכל> | שטח ציבורי פתוח |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
- ב. ביעודים: שצ"פ, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מגורים ג' ומגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף מספר 6.9 לתכנית.
- ג. הייעודים מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה מותר להקים מעון יום. בתחום התכנית ניתן להקים עד 4 מעונות. בתא שטח שיוחלט להקים בו מעון, יתווספו 250 מ"ר לשימוש זה.

ד. בשטחים בייעוד שצ"פ יותרו שימושים למסחר.

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 יצטמצם היקף השטחים ויעמוד על 14,750 מ"ר.

ח. אסור לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות



| 6.1 | הוראות בינוי |
|-----|---|
| | <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 אוויר שיניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית. התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p> <p>י. חניונים תת קרקעיים: בקומות מתחת למפלס הכניסה יובטחו פתרונות איוורור וניקוז בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יא. מתקני גז: מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.</p> <p>יב. כל בנייה בתחום רצועת המתע"ן תיעשה בהתאם להוראות תת"ל 101/א, תת"ל 72/ב ובתיאום עם נת"ע.</p> <p>יג. בתא שטח 802 תמוקם תחנת מעבר לפסולת כהגדרתה בתמ"א 1 - שטח המשמש לפניו פסולת, למיון פסולת ולהקטנת נפחה. התחנה תמוקם במבנה סגור למניעת מפגעים סביבתיים.</p> |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
| | <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 "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.</p> <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</p> |

| 6.2 | עיצוב אדריכלי |
|-----|--|
| | <p>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 גינון 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> |



תכנון זמין
הדפסה 55

| 6.3 | תנאים למתן היתרי בניה |
|-----|---|
| | <p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בניוי, 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 (NEFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>ה. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לביצוע קידוחי גז קרקע וסקר סביבה בהתאם לתכנית סקר גז קרקע בסקר זיהום קרקע היסטורי בתכנית ולהטמעת מסקנותיו בתכנית 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 באר יעקב.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. 2. בשימושים מסחריים (הכוללים בתי אוכל), הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים. 3. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים. ח. כחלק מנספח העיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.1 לעיל יוכן מסמך ניהול משק עצים כמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1. המסמך כאמור לעיל יוכן על ידי אגרונום בעל הכשרה בתכנון משמר עצים וטיפולם בהתאם לרשימת מאגר המומחים כפי שיתפרסם על ידי משרד החקלאות. 2. מסמך ניהול משק העצים טעון אישור פקיד היערות. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

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 101,105,107,109,207 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 הינו ביצוע קו הביוב בין מתחם 7 לבין תחנת השאיבה ניר צבי ושדרוג תחנת השאיבה בניר צבי.
 יד. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת הוא הבטחת ביצוע מתקנים לאיוורור ומניעת אבק וזיהום אוויר בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
 טו. תנאי להיתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת יהא הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, בהתאם לסעיף 5.3.3 בהוראות תמ"א 1 ותאום עם משרד הגה"ס.
 טז. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת יהיה הגשת נספח בינוי. נספח הבינוי יכלול התייחסות לעקרונות מחייבים למניעת מפגעים לסביבה כך שהתחנה תכלול את הפרטים הבאים: מבנה מקורה וסגור לפריקת הפסולת, מיונה וגריסתה. תעלת ניקוז היקפית למניעת חדירת נגר חימוני לשטח התחנה, שער, משקל וגידור בגדר היקפית בגובה 2 מ' לפחות. כל משטחי התפעול בתחנה יהיו אטומים לחלחול, תעלות ניקוז פנימיות לתשטיפים ומתקן לטיפול בתשטיפים טרם חיבור למערכת הביוב.



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

יז. תנאי להוצאת היתרי בנייה, הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים בתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע.
 יח. 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.
 יט. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
 כ. יש לתאם לוי"ז לביצוע עם נת"ע.
 כא. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפיתם. 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'.



| תנאים למתן היתרי בניה | 6.4 |
|--|-----|
| <p>כב. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכניות ביוב מפורטות באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בנייה למבנים רבי קומות הינו הכנת נספח אקלימי אשר יתייחס להצללות ורוחות ויתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>כד. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>כה. כל היתר וממשק עם כביש 44 יעשה בתיאום עם נת"י.</p> <p>כו. כל היתר למסוף תחבורה בתאי שטח 506 יתואם עם משרד התחבורה.</p> <p>כז. תנאי להיתר יהא השלמת שדרוג והרחבת תחנת שאיבת שפכים רמלוד.</p> <p>כח. ביצוע קו מאסף ביוב לאורך כביש 44 ושדרוג תחנת ניר צבי עפ"י תמ"א 47/א/2/2.</p> <p>כט. ביצוע קו מים לאורך כביש 44 בין צומת משמר השבעה עד רמלה.</p> <p>ל. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרון הרלוונטית.</p> <p>לא. חיבור שד' ירושלים ראשון לציון מערבה מהווה תנאי למתן היתר למגורים.</p> | |



| הוראות פיתוח | 6.5 |
|---|-----|
| <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> | |



| דרכים וחניות | 6.6 |
|--|-----|
| <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 שישים 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> | |



| דרכים וחניות | 6.6 |
|---|-----|
| <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 ייחשבו 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> | |

| איכות הסביבה | 6.7 |
|---|-----|
| <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 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: 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: 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: היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכלל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> | |

| עתיקות | 6.8 |
|--|-----|
| <p>1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן צריפין ח' (1108/0) הינו אתר עתיקות המוכרז כדין 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</p> | |

| עתיקות | 6.8 |
|--|-----|
| <p>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> | |



| חשמל | 6.9 |
|---|-----|
| <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עליות.</p> <p>ב. תחנות השנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <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.</p> <p>ב. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>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.</p> <p>ד. התשתיות יבוצעו בד בבד עם ביצוע התכנית.</p> <p>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.</p> <p>ו. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> | |



| שימור | 6.11 |
|---|------|
| <p>א. בתאי שטח 407 סומנו מבנים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. על מבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסת מבנים שסומנו לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופים האדריכלי.</p> <p>3. השימושים המותרים במבנה שסומן לשימור בהתאם להוראות בפרק 4 לעיל.</p> <p>4. כל פעולה במבנה המיועד לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לאישור ממונה השימור.</p> <p>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.</p> <p>6. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת.</p> <p>ג. הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים והתאמות בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבנין, מיקומו ואפשרויות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הריסה למבנים המופיעים בסקר אתרי מורשת ונוף ואינם מיועדים לשימור</p> | |



| שימור | 6.11 |
|--|------|
| <p>הוא הכנת תיק תיעוד בטרם הריסתם. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה שימור. 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. בקשה להיתר בנייה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>1. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>2. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.</p> <p>3. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את העבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>4. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>5. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>6. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> | |

| ניהול מי נגר | 6.12 |
|--|------|
| <p>א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום 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 מוגננים 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 הוועדה המקומית.</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 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 ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה</p> | |

| ניהול מי נגר | 6.12 |
|---|------|
| <p>שתקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>י. בתא שטח 800 יוקם מתקן להשהיית מי נגר, פיתוח אגן ההשהייה יהיה בד בבד עם פיתוח יתר המגרשים.</p> <p>יא. 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 של 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"> 1. תבוצע אספקת מים בטפטוף לעצים. 2. יש להגדיר שמירת מרחק של 5 מ' מגבול העצים המיועדים לשימור. 3. גידור בגדר קשיחה, דוגמת איסכורית, כולל שילוט "שטח שמור הכניסה אסורה". 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. 5. לעת הכנת תכנית להיתר, תותר כריתה של עד 10% מסך העצים בפרויקט לצורך התכנון. | |



| 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 והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 22ב'.</p> <p>ב. הועדה 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, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>זיקת הנאה</p> <p>6.16</p> <p>רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל-בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> | |
| <p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>6.17</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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>הריסות ופינויים</p> <p>6.18</p> <p>א. נדרשת הריסת כל המבנים הקיימים בתחום שטח המחנה המפונה למעט המבנים המיועדים לשימור או העתקה כמפורט בתשריט הראשי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/ פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ג. שלב ראשון בהריסת המבנים יהיה פינוי אסבסט. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות הפינוי ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.</p> <p>ד. היתר הריסה יכלול:</p> <p>1. התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. מיקום מגרסות יבחן בהתייחס לשלבויות הפיתוח בתאום עם משרד הגה"ס או מי מטעמו.</p> <p>2. אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ה. הריסת המבנים הקיימים תתבצע בהתאם לשלבויות פינוי בסיסי הצבא. תנאי למתן היתר הריסה למבנים המסומנים בצהוב בנספח מס' 8.1 הוא תיעוד המבנים בצילום לפני הריסתם.</p> <p>ו. פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>6.19</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> <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>6.19 הנחיות מיוחדות</p> <p>ד. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p> | <p>6.19</p> |
| <p>6.20 תשתיות</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן : 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור. ב. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ג. 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. ד. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> | <p>6.20</p> |
| <p>6.21 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p> <p>תנאי למתן תוקף הינו בחינת הצורך בהתאמת התכנון וייעודי הקרקע לתת"ל 101 / א לעת מתן תוקף.</p> | <p>6.21</p> |



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 : א. דרך מס' 1 (במערב התכנית) והתחברותה לרחוב הרצוג בצפון ו/או לדרך 4313 בדרום. ב. המשך רחוב ירושלים הקיים עד תחום התכנית. ג. רחוב נעמי שמר עד דרך 4313. 2. הסדרת גישה למתחם שלא רק דרך שכונת מגורים קיימת למשל שדרות ירושלים בין כביש 44 ועד נעמי שמר. 3. פיתוח תכנית תפעולית לתח"צ העוברת במתחם צריפין 7 כולו. 4. הקמת מתקן איגום למי נגר בתא שטח 800.</p> | <p>שלב א': הוצאת היתרי בניה עד 15% מזכויות הבניה המותרות בתכנית</p> | <p>1</p> |



| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--|
| 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 בתואי 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 בה"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.