

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1087

לוד - הרובע המערבי

מטה

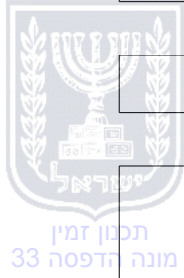
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יוצרת תשתית תכנונית לרובע מגורים חדש במערב העיר לוד. הכולל כ-11,000 יחידות דיור בבניה עירונית בצפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד/ד' מגורים נטו, וכן כ-600 יח"ד מוגן.

העיקרון המרכזי בתכנון הרובע הינו יצירת חיבוריות ורציפות מקסימלית בין העיר הקיימת לרובע החדש. על כן שלד הרחובות המתוכנן מתבסס על המשך מערבה של רחובות קיימים ומאושרים בעיר, דוגמת רחוב מיכה רייסר. הרחוב המרכזי מבין הרחובות המקשרים מתוכנן כרחוב מסחרי אינטנסיבי. רחוב זה מחבר בין המוקד התעסוקה העירוני מתוכנן בסביבת תחנת הרכבת הקיימת 'גני אביב' לבין המוקד הרובעי המלבני המתוכנן בלב הרובע. מוקד זה מתוכנן כאזור מעורב שימושים ומוטה הולכי רגל ובו מבנה ציבור כלל עירוני, מבני ציבור נוספים, מבני מגורים וביניהם מתווה של מדרחובים, כיכרות וגנים. המוקד הרובעי מקושר אל מוקדים השכונתיים בשדרות עירוניות.

מערך השטחים הפתוחים ברובע מבוסס על שימור מטעי האקליפטוסים הקיימים ושילובם בגנים של הרובע ובשטחים הפתוחים של מבני הציבור. עצי האקליפטוס הוותיקים והמרשימים יעניקו לרובע איכות וזהות ייחודית. במקום בו קיימת חורשת אקליפטוסים גדולה מתוכנן פארק רובעי שישתרע משני עברי כביש 200 וישתר גם את תושבי השכונות הוותיקות. הפארק יהווה נקודת חיבור ומקום מפגש עבור התושבים החדשים והוותיקים.

עקרון נופי שני הוא שילוב המערך הנופי במערך הניקוז. בהתאם לכך מתוכנן פארק נוסף בצפון הרובע שעתיד לאגום ולהשהות את מי הנגר בעת הצורך. אל הפארק מובילות תעלות ניקוז אשר לאורכן טיילות הולכי רגל ואופניים.

תכנון הרובע שם דגש מיוחד על יצירת מרחב ציבורי איכותי. לצד שני הפארקים הגדולים מתוכננים רחובות מוצללים בעצים רחבי נוף, שדרות, גינות שכונתיות וכיכרות העירוניות - כולם יצרו מגוון של חללים עירוניים בקני מידה שונים וייצרו תחושת מקום.

הבינוי ברובע מציע מגוון של צורות וטיפוסי מגורים במבנים בגבהים שונים ובטיפולוגיות שונות. ברחבי הרובע נוצרים מרקמי בינוי שונים בעלי זהות וייחוד החל מבניה בגובה 5-7 קומות ועד לבניה גבוהה בגובה 12-15 קומות.

הבינוי הרציף של מבני המגורים - בקו בניין 0 לאורך הרחובות הראשיים ובקו בניין 5 מ' לאורך הרחובות השכונתיים - יוצר עבור הרחובות דופן בנויה ברורה המגדירה את חלל הרחוב ואת המרחב הציבורי.

בהיבט התנועתי, התכנון מתבסס על גריד רחובות היוצרים עבור כל משתמשי הרחוב גמישות, קריאות של המרחב ומגוון אפשרויות תנועה. שלד הרחובות מתבסס על רחוב ראשי בכיוון צפון-דרום הממשיך את רחוב מיכה רייסר הקיים. הרחוב עובר מצפון לדרום לכל אורכו של הרובע ויוצר חיבור לתחנת הרכבת 'גני אביב'. מתווה זה מבטיח חיבור בין העיר הקיימת לרובע החדש. אל רחוב זה מתווספים מספר רחובות המשכיים בכיוון מזרח-מערב ובראשם הרחוב המסחרי המוביל אל תחנת הרכבת. הצמתים המתוכננים במפגש של רחובות אלה עם כביש 200 מאפשרים ומעודדים מעבר הולכי רגל ורכבים בין העיר הקיימת לרובע החדש. היותם של רוב רחובות הרובע דו סיטריים בעלי נתיבי אחד בלבד לכל כיוון, הסדרת תנועת אופניים בכל רחובות הרובע וקביעתם של אזורי מיתון תנועה - כל אלה מבטיחים את הדומיננטיות של הולכי הרגל ורוכבי האופניים ברחובות הרובע.

דגש נוסף בתכנון הוא שילוב של תחבורה ציבורית: הרחובות הראשיים הותאמו לתנועת תחבורה ציבורית המקושרת אל תחנת הרכבת ונתיבי תחבורה ציבורית שולבו בכביש 200. אזור תחנת הרכבת הועצם כאזור תעסוקה עירוני מישני ושולב בו גם מסוף תחבורה ציבורית.

בנוסף, בעקבות החלטת המועצה הארצית לעדכון לוח 2 לתמ"א 35 והגדלת כמות יח"ד למושב ניר צבי להיקף מרבי של 443 יח"ד - התכנית כוללת תוספת בתחום המושב המהווה עיבוי של המרקם הבנוי הקיים. השטח המוצע לתכנון ממוקם בלב הישוב, ובצמידות למרקם הבנוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----------	-----

מספר התכנית	תמל/ 1087	מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-----------	-------------	-------------

שטח התכנית	3,785.535 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	----------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
--------------------------------------	-------	--------------------------------------	-------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
---------------	---------------	---------------	---------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	187311
קואורדינאטה Y	652842

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

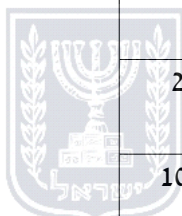
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5547	חדש רשום	חלק	2-39, 49-82, 89-90, 92-97, 99, 101, 103, 105, 107	45-48, 86-87
5548	חדש רשום	חלק	2-96, 98-101, 103-119, 121, 123-138, 140-143, 145-146, 148, 150-153, 155, 157, 179-190	
3968	מוסדר	חלק		19, 25
3969	מוסדר	חלק	79-80, 95, 99, 116, 118	97, 104
3970	מוסדר	חלק	80, 101, 103, 105, 109	26-27, 100
3999	מוסדר	חלק	35-37, 39-41, 43-48, 51	2, 42, 49, 54
4000	מוסדר	חלק	22-23, 29-31, 35, 37-41	10, 26, 28, 33, 44-46, 48
4001	מוסדר	חלק		5
4029	מוסדר	חלק		1, 17, 20, 24
4227	מוסדר	חלק		32
4228	מוסדר	חלק	26-36, 38-41, 44-45, 50-51, 54	25, 37, 46-48, 52, 55
4229	מוסדר	חלק		26, 28
4982	מוסדר	חלק		40-41



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4983	מוסדר	חלק		2-3
5549	מוסדר	חלק	3	2, 4
5930	מוסדר	חלק	18, 76	
5931	מוסדר	חלק		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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 23
20/60/07	8438	7299	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 1 / 35
20/40/11	3758	6754	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 2 / 4
20/60/07	8438	7299	אישור על פי התמ"א	כפיפות	תמא/ 1 / 47 / ד
20/31/12	284	5236	תוספת שטח לפיתוח עירוני	שינוי	תממ/ 21 / 3



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				יאיר אביגדור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			יאיר אביגדור		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	04/07/2018	יאיר אביגדור	16/07/2018	נספח תשריט מצב מוצע על מצב מאושר	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	יאיר אביגדור	12/07/2018	נספח מתחמי תכנון	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	04/07/2018	יאיר אביגדור	16/07/2018	נספח בינוי גיליון 1 - אזור מערבי. מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250		04/07/2018	יאיר אביגדור	16/07/2018	נספח בינוי גיליון 2 - אזור מזרחי. מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	04/07/2018	יאיר אביגדור	16/07/2018	נספח בינוי גיליון 3 - אזור דרומי. מחייב לעניין מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים במגרשי המגורים.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/07/2018	יאיר אביגדור	04/07/2018	נספח חתכי בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 7000	1	04/07/2018	שלומי זאבי	16/07/2018	נספח נוף גיליון 1 - סכמות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	שלומי זאבי	16/07/2018	נספח נוף גיליון 2 - תכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	04/07/2018	שלומי זאבי	04/07/2018	נספח נוף גיליון 3 - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/07/2018	דורון מגיד	12/07/2018	נספח תנועה גיליון 1 - אזור מערבי	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

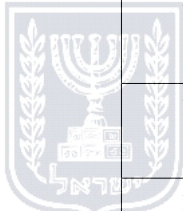


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/07/2018	דורון מגיד	12/07/2018	נספח תנועה גיליון 2 - אזור מזרחי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	12/07/2018	דורון מגיד	12/07/2018	נספח תנועה גיליון 3 - אזור דרומי	לא
תנועה	מנחה	1: 5000		12/07/2018	דורון מגיד	12/07/2018	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה		87	04/07/2018	דורון מגיד	04/07/2018	בדיקת השפעה תחבורתית	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	אלעזר במברגר	04/07/2018	נספח הידרולוגיה וניקוז גיליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	04/07/2018	אלעזר במברגר	04/07/2018	נספח הידרולוגיה וניקוז גיליון 2 - מאגר השהיה צפריה	לא
ניקוז	מנחה		48	04/07/2018	אלעזר במברגר	04/07/2018	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	יאיר קורנברג	04/07/2018	נספח ביוב - גיליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 7500	1	04/07/2018	יאיר קורנברג	04/07/2018	נספח ביוב - גיליון 2	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	04/07/2018	יאיר קורנברג	04/07/2018	נספח מים	לא
תשתיות	מנחה		21	04/07/2018	יאיר קורנברג	04/07/2018	נספח מים וביוב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		25	04/07/2018	רן חקלאי	04/07/2018	נספח פרוגרמה	לא
סביבה ונוף	מנחה		144	04/07/2018	נילי מלכה אלכסי	04/07/2018	נספח סביבתי	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	04/07/2018	רוני נשר	16/07/2018	מצב סטאטוטורי מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	04/07/2018	אדר רוזנפלד	04/07/2018	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		17	04/07/2018	אדר רוזנפלד	04/07/2018	סקר עצים	לא
סקר סייסימי	מנחה			01/03/2018	בעז זלצמן	01/03/2018	סקר והכנת הנחיות לסיכונים סייסימיים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	26/09/2017	דוד רוסו	03/06/2018	נספח פרוגרמה לשטחים ציבוריים - הרחבת מושב ניר צבי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	12/07/2018	שי מורן	12/07/2018	נספח תנועה - הרחבת מושב ניר צבי	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר עצים - הרחבת מושב ניר צבי	12/07/2018	אדר רוזנפלד	12/07/2018	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים - הרחבת מושב ניר צבי	12/07/2018	אדר רוזנפלד	12/07/2018	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב - הרחבת מושב ניר צבי	16/07/2018	יאיר קורנברג	16/07/2018	15		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב - הרחבת מושב ניר צבי	16/07/2018	יאיר קורנברג	16/07/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - הרחבת מושב ניר צבי	16/07/2018	יאיר קורנברג	16/07/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי - הרחבת מושב ניר צבי	15/07/2018	אלעזר במברגר	15/07/2018	21		מנחה	ניקוז

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר	פתח תקוה	אפעל (1)	25	03-7900512	03-7900529	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3208.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		דירה להשכיר	פתח תקוה	אפעל (1)	25	03-7900512	03-7900529	

(1) כתובת: ת.ד. 3208.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	15	02-0000000		
אחר			-	.	.	(2)		02-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים פרטיים בשטח התכנית.

(1) כתובת: ת.ד. 2600.

(2) כתובת: -.

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	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור- אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מנהלת תכנון	מתכנן	רוני בן עדי מוסקונה		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	roni.ben.adi@avivameg.com
אדריכל	מתכנן	רון כנורי	115496	יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	מזור	(1)	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	office@minadd.com
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה בע"מ	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר- קורנברג- מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
מהנדס מים והידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	00110541	הדרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)		03-6356858		elazar@hydromodul.co.il
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6579993	Office@u-haklai.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ סביבתי	נילי מלכה אלכסי		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	nilly.malka@ avivamecg.co m
איכות אוויר	יועץ סביבתי	יוגב ברק		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590215	03-9024224	Yogev.barak @avivamecg.c om
יועצת אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	נטלי נג'אר		אקו - הנדסת סביבה ואקוסטיקה	הרצליה	(3)		09-9587119	09-9574629	
מהנדס חשמל	מהנדס	רפי כהן	5831	ר. כהן ושותי- מהנדסים יועצים לחשמל ואוטומציה בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	42	03-6124888	03-6124999	yaron@rcohe n.com
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		עזי זלצמן ובעז זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bez eqint.net
אגרונום	סוקר עצים	אדר רוזנפלד		גיאו טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	adar@geotev a.co.il
מודד	מודד	רוני נשר	869	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית - שטח מושב ניר צבי	אדריכל	אילנה הדר	113833	הדר אדריכלים	משמר השבעה	(4)	97	03-6810616	153-3-6810616	hadar.archi@gmail.com
פרוגרמה - שטח מושב ניר צבי	מתכנן	דוד רוסו		דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ	כפר דניאל	(5)		08-9285207	08-9790954	darcon@012.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351		תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-4020510		shai@mr-eng.co.il

(1) כתובת: המייסדים 13.

(2) כתובת: ת.ד 895.

(3) כתובת: הנדיב 71.

(4) כתובת: קורדובה 97, ת.ד 250.

(5) כתובת: כפר דניאל 67א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הרובע המערבי בלוד	מתחמים 1-7 בנספח המתחמים.
הרחבת מושב ניר צבי	מתחם 8 בנספח המתחמים.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 45-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממי"ד.
ליבת הרובע	תאי שטח 200-206, 501, 611, 617, 635, 638, 703-701, 830, 4032-4030
מפלס 0.00	מפלס הכניסה הקובעת למבנה מכיוון הדרך או המרחב הציבורי הסמוך.
תעסוקה נקייה	תעסוקה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים מחוץ לגבול המגרש.

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**

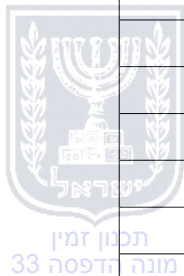
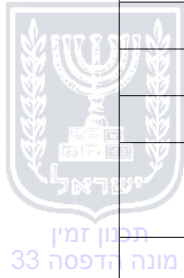
הסדרת הבינוי והפיתוח של רובע מגורים חדש בלוד הכולל מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מרכז תחבורה ושטחים ציבוריים פתוחים, וכן הוספת מגורים במושב ניר צבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט במסמכי התכנית.
- קביעת הוראות בניה להקמת הרובע המערבי בלוד. התכנית כוללת שטחים למגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תחבורה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, כיכרות עירוניות, מתקנים הנדסיים, דרכים מאושרות, דרכים מוצעות, דרכים משולבות, דרכים ו/או טיפול נופי וייעוד על פי תכנית מאושרת.
- קביעת הוראות בניה להקמת יחידות מגורים בהרחבת מושב ניר צבי, כולל מגורים א', שצ"פים, דרכים מאושרות ודרכים מוצעות.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבניה ובכלל זה הוראות לשטחי וגבהי הבניה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, מאפייני הבינוי, עיצוב אדריכלי וחומרי גמר.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת יעוד שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמ"א 1/35.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
502, 501	דיור מיוחד
1850	דרך ו/או טיפול נופי
5209, 883 - 860	דרך מאושרת
5222, 5221, 5208 - 5200, 859 - 830	דרך מוצעת
1842, 1841	דרך משולבת
997 - 995	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
703 - 701	ככר עירונית
4031, 4028, 4027, 4025, 4024, 4022 - 4020, 4018 - 4016, 4014 - 4009, 4007 - 4000 4046, 4044 - 4038, 4035, 4033 -	מבנים ומוסדות ציבור
5179 - 5000	מגורים א'
111 - 101	מגורים ב'
260, 259, 254 - 250, 248 - 244, 242 - 222, 219 - 200	מגורים ג'
338 - 300	מגורים ד'
1502, 1501	מרכז תחבורה
2002, 2001	מתקנים הנדסיים
1661, 1660	קרקע חקלאית
,658 - 654, 652, 651, 648, 646 - 633, 631 - 613, 611 - 609, 607 - 604, 602 - 600 5220 - 5210	שטח ציבורי פתוח
694 - 690	שטחים פתוחים
1672, 1671	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
907 - 901	תעסוקה
4030	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1590	תעסוקה ותחבורה



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
861	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
996, 995	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
4000	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
1502, 1501	מרכז תחבורה	בלוק עץ/עצים לשימור
5215, 5211, 5210, 635	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
690	שטחים פתוחים	בלוק עץ/עצים לשימור
1850	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מגבלות בניה
880 - 878, 861	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
855, 844, 843, 840, 836, 834	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
997	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
,4014, 4012, 4006, 4003 - 4000 4016	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
107	מגורים ב'	גבול מגבלות בניה
324, 307, 302	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה
1502, 1501	מרכז תחבורה	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	2002, 2001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	600 - 602, 613, 626, 648
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	691 - 694
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	904
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ותחבורה	1590
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	881, 883
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	833, 845
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	4018
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	618 - 621
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	861, 862, 868, 869, 871, 874, 876 - 883
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	831, 833, 834, 837, 842, 847, 849, 859
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	1841
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	702, 703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4002 - 4004, 4006, 4009, 4011 - 4013, 4018, 4022, 4024, 4028, 4031, 4039, 4046
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	102 - 106, 111
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	201, 202, 205, 206, 210 - 215, 219, 222, 231 - 234, 238, 244, 246, 251, 252
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	301, 305 - 308, 311, 312, 315, 316, 319, 320, 322, 323, 325 - 328, 334
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	1501, 1502
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1661
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601, 606, 610, 614, 618 - 625, 627 - 631, 633 - 635, 642, 645, 656
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	690 - 693
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	902, 904 - 907
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ותחבורה	1590
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1660, 1661
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	635, 639, 642
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	690
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	1850
זיקת הנאה	דרך מאושרת	861
זיקת הנאה	דרך מוצעת	836, 840

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מרכז תחבורה	1501
חזית מסחרית	דיור מיוחד	502, 501
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	4000 - 4005, 4011, 4012, 4014
חזית מסחרית	מגורים ג'	200 - 206, 222, 225, 230, 233 - 4032, 4017
חזית מסחרית	מגורים ד'	303 - 308, 305 - 311, 314, 316, 317 - 320, 322, 326, 328, 333, 335, 338
חזית מסחרית	מרכז תחבורה	1501
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1672
חזית מסחרית	תעסוקה	901 - 907
חזית עם הוראות מיוחדות	דיור מיוחד	502
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	4001, 4002, 4009, 4011, 4012, 4016, 4017, 4031, 4032, 4038, 4042
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ב'	109
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ג'	203, 204, 207 - 212, 214, 216, 217, 223, 227 - 232, 235, 238, 240, 248, 251 - 254, 259, 260
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	300 - 304, 306, 311 - 315, 318, 319, 322 - 325, 327, 329, 332, 333, 335 - 338
חזית עם הוראות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671, 1672
חזית עם הוראות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4030
מבנה להריסה	דרך מאושרת	860
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4000
ציר מערכת הסעת המונים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	997
ציר נחל	דרך מאושרת	861, 872, 5209
ציר נחל	דרך מוצעת	847
ציר נחל	דרך משולבת	1841
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	995, 997
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	4012, 4022
ציר נחל	מגורים ב'	104
ציר נחל	מגורים ד'	320, 325
ציר נחל	קרקע חקלאית	1660, 1661
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	614, 626
ציר נחל	שטחים פתוחים	691

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	46,685	1.23
אזור מגורים ב'	315	0.01
אזור מגורים לבעלי מקצוע	141,823	3.75
בית קברות	6,381	0.17
דרך מאושרת	355,408	9.39
דרך משולבת	7,855	0.21
דרך שירות	26	0
ללא תכנון מפורט	136,024	3.59
מגורים ב'	644	0.02
מגורים בנחלה	275,357	7.27
מסחר	4	0
מסילת ברזל מאושרת	8,640	0.23
מסילת ברזל מוצעת	30,724	0.81
מפגש דרך-מסילה	1,408	0.04
קרקע חקלאית	2,330,717.36	61.57
שטח למבני ציבור	113,675	3
שטח למתקני הנדסה	227,785	6.02
שטח לקאנטרי קלאב	14	0
שטח פרטי פתוח	14,998	0.40
שטח ציבורי פתוח	87,052	2.30
סה"כ	3,785,535.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	15,319.09	0.40
דרך ו/או טיפול נופי	1,423.35	0.04
דרך מאושרת	150,043.71	3.96
דרך מוצעת	271,236.84	7.17
דרך משולבת	4,449.39	0.12
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,337,145.01	35.32
ככר עירונית	18,424.67	0.49
מבנים ומוסדות ציבור	260,419.78	6.88
מגורים א'	54,017.88	1.43
מגורים ב'	61,201.48	1.62
מגורים ג'	246,773.24	6.52
מגורים ד'	192,181.09	5.08
מרכז תחבורה	19,231.49	0.51
מתקנים הנדסיים	227,124.67	6
קרקע חקלאית	471,943.95	12.47
שטח ציבורי פתוח	293,961.34	7.77
שטחים פתוחים	95,852.47	2.53
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	18,659.51	0.49

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.88	33,334.74	תעסוקה
0.11	4,087.82	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.23	8,703.07	תעסוקה ותחבורה
100	3,785,534.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

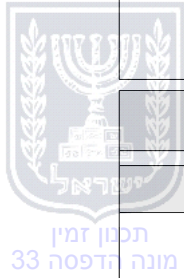
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יח"ד דו משפחתיות בשני מגרשים סמוכים בקו צידי 0 - שתי יחידות הדיור יבנו במבנה אחד בצמידות דופן.
ב	מרתפים 1. תותר קומת מרתף, חדר הסקה, ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ 1.2- מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית (גובה ה-0.00 של המגרש). 2. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' נטו (פרט לממ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הקומה שמעליו. 3. הבקשה להיתר של כל אחת מיחידות הדיור במגרשים תכלול הנחיות ונושאים העיצוביים הדורשים תיאום בין כל זוג יח"ד צמודות בקו צידי 0 (דו משפחתי).
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים 1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מסחר במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית'. 4. מעונות יום וגני ילדים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן. 2. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14 להלן.
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים

מגורים ד'	4.4
<ol style="list-style-type: none"> מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. מסחר במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית'. מעונות יום וגני ילדים. 	
הוראות	4.4.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור ביעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומת הקרקע. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14 להלן. 	
דיור מיוחד	4.5
שימושים	4.5.1
<ol style="list-style-type: none"> דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 והשימושים הדרושים לתפעולו. חזית מסחרית הכוללת את כל סוגי המסחר הקמעונאי. מעונות סטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. 	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחה העיקרי של יח"ד בדיור המוגן לא יעלה על 70 מ"ר. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים ביניהם. הנחיות מיוחדות תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים או לדיור מוגן - בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). 	
תעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
<ol style="list-style-type: none"> תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית. מסחר. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו. מעונות יום וגני ילדים. 	
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים. תותר הקמת שטחי הציבור המשולבים בייעוד זה במגרשים בהם מוקצות זכויות בניה בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן. שטח זה מיועד גם להפקעה/חכירה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14 להלן. אזורי השרות והנגישות אליהם ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם מפריעים לאזורי המגורים או שטחי הציבור הסמוכים. 	
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1



תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>1. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מבנים לחינוך, לצרכי תרבות, ספורט ודת וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו.</p> <p>5. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>	
הוראות	4.7.2
תעסוקה ותחבורה	4.8
שימושים	4.8.1
<p>1. מסוף קצה של תחבורה ציבורית.</p> <p>2. מבני שירות לתפקוד מסוף התחבורה ומשתמשיו.</p> <p>3. חניה לרבות חניה ציבורית, תת קרקעית או עלית.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. תעסוקה.</p> <p>6. מסחר.</p>	
הוראות	4.8.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>תנאי למימוש זכויות הבניה לתעסוקה ולמסחר במגרש תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח בסמכות מהנדס העיר אשר תבטיח את תפקוד המגרש כמסוף קצה לתח"צ יחד עם שימושי התחבורה הציבורית.</p>	
מרכז תחבורה	4.9
שימושים	4.9.1
<p>1. תחנת רכבת וכל הדרוש לתפעולה.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>3. תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p>	
הוראות	4.9.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. התחום המסומן בזיקת הנאה ישמש כרחוב ציבורי ויהיה פתוח לכלל הציבור לכלי רכב והולכי רגל בכל עת. הרחובות בתחום זה יהיו רציפים בתפקודם ובעיצובם לרחובות במגרשים הסמוכים.</p> <p>2. בתחום זיקת הנאה יחולו הוראות תכנית זו ליעוד 'דרך מאושרת/מוצעת'.</p> <p>3. המרחב הציבורי במתחם, ובכלל זה המדרכות והרחבות, יותאם להיקפי הולכי הרגל ורוכבי האופניים הצפויים ויהיה מוצלל ככל הניתן. הרוחב המינימלי של רצועת ההליכה במדרכה המינימלי יהיה 4 מטר.</p> <p>4. תובטח נגישות ישירה מהמרחב הציבורי לתחנת הרכבת ורציפיה.</p> <p>5. תכנון הבינוי והפיתוח במגרש יכלול תכנית צל המראה את הקשרים העתידיים להולכי רגל ולאופניים לצידה השני של מסילת הרכבת.</p> <p>6. כל החזיתות בקומת הקרקע של מבני התעסוקה יפנו לכיוון הרחוב, כך שאת כל אורכו של הרחוב תלווה חזית מסחרית רציפה.</p>	

	4.9
<p>מרכז תחבורה</p> <p>חניה</p> <p>1. 75% לפחות ממקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים. 2. במסגרת המגרש תחויב התקנת מקומות חניה לכלל הציבור, תוך מתן מענה לצורכי התחבורה באזור. פיתוח המסחר והתעסוקה במגרש ישולב בהקמת מקומות חניה אלה.</p>	<p>ב</p>
	4.10
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>שימושים</p>	4.10.1
<p>1. מגרשים 1672, 4001-4005, 4011-4014 ו-4016-4018 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי תרבות, ספורט ודת כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה ומשרדי רשות מקומית. 3. בתא שטח 4000 יותרו מעונות סטודנטים, הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. 4. מסחר בתאי שטח: 4000-4005, 4011, 4012, 4017 ו-4032. 5. תעסוקה משרדית בתאי שטח: 4000-4004 ו-4012. 6. מתקנים הנדסיים. 7. חניה ציבורית תת קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p>	4.10.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	א
<p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. השטחים שאינם מיועדים לצורכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור. 3. בינוי שאינו ממצה את כל זכויות הבניה בתא השטח מחייב צירוף מסמך להיתר הבניה המציג את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לשימושים השונים. 4. תותר בניית קומת מרתף לשימושים של מחסן, חדרי מכונות וכד', בתנאי שלא תבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 5. תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים - בבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</p>	
	4.11
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>שימושים</p>	4.11.1
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, דת, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 2. מסחר. 3. מתקנים הנדסיים. 4. חניה ציבורית עילית ותת קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p>	4.11.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	א
<p>1. עד להקמת מבני הציבור במגרשים בייעוד זה יפותחו מגרשים אלה כשצ"פים. 2. המגרשים בייעוד זה הינם לצורך רזרבה עירונית למבני ציבור. הקמת מבני הציבור במגרשים</p>	



4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>אלה תתבצע לאחר שימוצה הפיתוח במגרשים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.</p> <p>3. על מבני הציבור בייעוד זה יחולו ההוראות לגבי 'מבנים ומוסדות ציבור'.</p> <p>3. על השטחים הפתוחים בייעוד זה יחולו כל ההוראות לגבי 'שטח ציבורי פתוח'.</p>
4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	<p>1. גנים, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>2. מתקנים נדרשים ומצללות.</p> <p>3. טיילת, שבילים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים.</p> <p>5. מבני עזר הנדסיים.</p> <p>6. חניה ציבורית עילית בתאי שטח 692-693.</p> <p>7. מתרס אקוסטי.</p>
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יובטח רצף הליכה ורכיבה על אופניים לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בין תאי שטח בייעוד זה ובין תאי שטח סמוכים בייעוד שצ"פ.</p> <p>2. תשתית הניקוז וניהול מי הנגר תתוכנן באופן המצמצם ככל הניתן את השימוש בגדרות וחסימות לסוגיהן.</p> <p>3. לא תותר תחילה בגדר של האזור להשהיית מי הנגר בתא שטח 692.</p>
4.13	שטח ציבורי פתוח
4.13.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקנים נדרשים ומצללות.</p> <p>4. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>5. מבני עזר הנדסיים לצרכי המגרש עצמו.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים בתאי שטח 601, 609, 610, 611, 613, 626 ו-692.</p> <p>7. חניה ציבורית עילית ותת קרקעית בתאי שטח 601, 613, 618, 620, 626 ו-642.</p> <p>8. דרכים בתאי שטח 644-645.</p> <p>9. מתקן טרנספורמציה בתא שטח 646.</p>
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן.</p> <p>2. קבוצות המגרשים 618-621 תתוכנן כמיקשה אחת במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כוללת, לרבות גשר עילי להולכי רגל ולרוכבי אופניים מעל לכביש 200. רוחבו של הגשר לא יפחת מ-8 מטר. מיקומו הסופי של הגשר ייקבע במסגרת תכנית בינוי.</p>



4.13	שטח ציבורי פתוח
	<p>3. למסחר הסמוך לשצ"פ יותר שימוש בשצ"פ לצורכי הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין, ובכל מקרה בגובה הנמוך משליש מרוחב השצ"פ האמור.</p> <p>4. שטחו הכולל של מבנה אחד בשצ"פ לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>5. בתאי שטח בהם מותרת חניה ציבורית עילית ותת קרקעית: שטח החניה העילית לא יעלה על 20% משטח השצ"פ או 2 דונם, הקטן מביניהם. שאר החניה תהא בתת הקרקע.</p> <p>6. תא שטח 610: לא יוקמו מבנים בטווח 10 מ' ממתקן קידוח מי ההשקיה, אלא לאחר פינוי מתקני הקידוח. כל זאת בתיאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>7. תא שטח 620: חניית האוטובוסים תעשה בהתאם לנספח התנועה.</p>

4.14	ככר עירונית
4.14.1	שימושים
	<p>1. כיכר</p> <p>2. מסעדה ובית קפה.</p> <p>3. חניה ציבורית תת קרקעית.</p> <p>4. מתקני משחק וספורט, אמצעי הצללה מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הכיכרות יפותחו כמתחמי הולכי רגל רציפים הפתוחים לציבור בכל עת.</p> <p>2. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר.</p> <p>3. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב.</p> <p>5. מפלס הכיכר יהיה במפלס אחד עם המדרכה הסמוכה לפחות ב-25% מחזית הכיכר.</p> <p>6. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1 מ' נטו.</p> <p>7. ניתן לחבר חניונים תת קרקעיים בייעוד זה עם חניונים תת קרקעיים במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם, לדירור מיוחד, למבנים ומוסדות ציבור ולתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.</p>

4.15	קרקע חקלאית
4.15.1	שימושים
	<p>1. חקלאות בהתאם לתכניות התקפות.</p> <p>2. שטחים פתוחים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים עבור ניקוז ובכלל זה תעלות בנויות ופתוחות, בריכות ואמצעים להשהיית מי נגר כגון סכרונים.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בסימון 'הנחיות מיוחדות' בשטח זה:</p> <p>1. יעוד זה הינו שטח פתוח מיוחד ע"פ הוראות תמ"א 35.</p> <p>2. תוקם תעלת ניקוז כמודגם בנספח הניקוז של תכנית זו.</p>

4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום הדרך וכן הקמת כניסות לחניונים. 3. מתקני תשתית ומתקנים טכניים.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בתכנית זו יונהגו ככל הניתן אזורי מיתון תנועה בהתאם לנספחי התנועה והנוף לתכנית. 2. לא תותר נגישות מכביש 200 לתאי שטח 905-907.
4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. חניונים ציבוריים תת קרקעיים בתחום הדרך וכן הקמת כניסות לחניונים. 3. מתקני תשתית.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים תהיה חלק מביצוע זכות הדרך.
4.18	דרך משולבת
4.18.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תכנון הרחוב יהיה בהתאם ליהנחיות לתכנון רחובות משולבים' של משרד התחבורה.
4.19	דרך ו/או טיפול נופי
4.19.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. השימושים המותרים בייעוד שטח ציבורי פתוח.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תא השטח 1850 ישמש כדרך עד להקמת ההפרדה מפלסית מעל מסילת הרכבת והסדרת הגישה אליה. לאחר הקמת ההפרדה המפלסית ישמש תא השטח כשצ"פ ויחולו עליו הוראות יעוד זה. בעת שישמש כשצ"פ יתוכנן תא השטח באופן המשכי לתא שטח 625.
4.20	מתקנים הנדסיים
4.20.1	שימושים
	מאגר מים, תחנת השנאה, תחנת שאיבה לביוב וכל הדרוש להפעלתם ומניעת מטרדים בסביבתם.
4.20.2	הוראות

מתקנים הנדסיים	4.20
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 2001 ישמש לתחנת שאיבה לביוב. 2. תא שטח 2002 - א. יותר שימוש זמני בתא השטח כמאגר מי נגר עילי עד להפנייתם למורד נחל שפירים. ב. תא השטח יוכל לשמש כמאגר מי קולחין בכפוף להוראות התכניות התקפות. תנאי להיתר בניה להקמת המאגר יהא אישור היחידה הסביבתית ג. מותרת הקמת מתקנים הנדסיים לצורך תפקוד המאגר. ד. הקמת המאגר תהא בתיאום עם רשות הניקוז. ה. ביצוע המאגר ילווה בהכנת תכנית בטיחות. ו. שינוי במיקומי מעבירי המים יהיה בתיאום עם רכבת ישראל.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.21
	4.21.1
<p>שימושים</p> <p>על פי התכנית התקפה.</p>	
	4.21.2
	הוראות

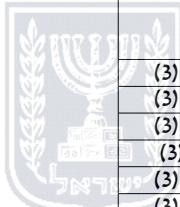


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

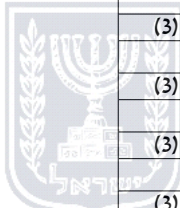
מ"ר מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מספר יח"ד	מעל הכניסה הקובעת					
					מספר יח"ד	מספר יח"ד				
			1	230 (1)	50	20	160	300	5179 - 5000	מגורים א'
(2) 710	1	7	59	11370	3210	1750	5700	4688	101	מגורים ב'
(2) 280	1	7	23	4220	1170	670	2100	1633	102	מגורים ב'
(2) 660	1	7	55	10080	2770	1590	5060	4077	103	מגורים ב'
(2) 1370	1	5	114	21125	5770	3305	10680	8124	104	מגורים ב'
(3) 1070	1	5	89	16450	4510	2570	8300	6573	105	מגורים ב'
(3) 740	1	5	61	11880	3350	1810	5980	5787	106	מגורים ב'
(3) 820	1	5	68	12910	3520	2010	6560	5482	107	מגורים ב'
(3) 900	1	5	75	13995	3750	2205	7140	5648	108	מגורים ב'
(3) 1010	1	7	84	15685	4330	2465	7880	5640	109	מגורים ב'
(3) 1260	1	7	105	19520	5390	3050	9820	7305	110	מגורים ב'
(3) 1070	1	7	89	16730	4670	2610	8380	6244	111	מגורים ב'
(3) 1130	2	10	94	17545	4950	2745	8720	5361	200	מגורים ג'
				2860	1240	490	1130		200	מסחר
(3) 1350	2	10	112	20855	5880	3265	10360	6582	201	מגורים ג'
				4400	1880	760	1760		201	מסחר
(3) 1100	2	10	91	16895	4770	2645	8380	4068	202	מגורים ג'
				3160	1360	540	1260		202	מסחר
(3) 840	2	10	70	13195	3750	2045	6560	3475	203	מגורים ג'
				1410	600	250	560		203	מסחר
(3) 1120	2	6	93	17460	4920	2720	8700	5172	204	מגורים ג'
				2690	1160	460	1070		204	מסחר
(3) 820	2	6	68	12790	3620	1990	6360	3936	205	מגורים ג'
				2520	1080	440	1000		205	מסחר
(3) 500	2	6	41	8100	2270	1230	4100	2061	206	מגורים ג'
				1580	680	270	630		206	מסחר
(3) 1260	2	7	105	19450	5420	3070	9700	5089	207	מגורים ג'
				1580	680	270	630		207	מסחר
(3) 1580	2	7	131	24630	6900	3850	12300	7224	208	מגורים ג'
(3) 560	2	7	46	8440	2340	1340	4200	2659	209	מגורים ג'
(3) 1540	2	7	128	23670	6590	3740	11800	6294	210	מגורים ג'
(3) 710	2	7	59	10870	2850	1730	5580	3374	211	מגורים ג'
(3) 770	2	7	64	11830	3100	1880	6080	3751	212	מגורים ג'
(3) 990	2	7	82	15240	4250	2400	7600	3984	213	מגורים ג'
(3) 1420	2	7	118	21950	6070	3460	11000	6765	214	מגורים ג'
(3) 560	1	7	46	8380	2200	1340	4280	2783	215	מגורים ג'
(3) 1180	2	7	98	18780	5300	2900	9400	5535	216	מגורים ג'
(3) 870	2	7	72	13610	3820	2120	6800	3976	217	מגורים ג'
(3) 870	2	7	72	13580	3750	2120	6840	4152	218	מגורים ג'

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(3) 1140	2	7	27	95	17730	4780	2790	9020	5166	219	מגורים ג'
(3) 510	2	7	27	42	7670	2140	1220	3800	2270	222	מגורים ג'
					430	200	70	160		222	מסחר ג'
(3) 1420	2	7	27	118	22240	6160	3660	11000	5880	223	מגורים ג'
(3) 2160	2	7	27	180	34010	9550	5300	17000	9437	224	מגורים ג'
(3) 320	2	7	27	27	5180	1480	780	2600	1381	225	מגורים ג'
					470	200	90	180		225	מסחר ג'
(3) 1580	2	7	27	131	24540	6810	3850	12300	6602	226	מגורים ג'
					1280	560	220	500		226	מסחר ג'
(3) 560	2	7	27	46	8440	2340	1340	4200	2630	227	מגורים ג'
(3) 1420	2	7	27	118	22040	6160	3460	11000	5953	228	מגורים ג'
(3) 440	2	7	27	36	6810	1910	1060	3400	1981	229	מגורים ג'
(3) 1010	2	9	33	84	15560	4440	2430	7680	3669	230	מגורים ג'
					1370	600	240	530		230	מסחר ג'
(3) 1420	2	9	33	118	22540	6270	3490	11360	5804	231	מגורים ג'
(3) 870	2	7	27	72	13580	3750	2120	6840	4032	232	מגורים ג'
(3) 1580	2	13	46	131	24605	6940	3825	12260	6902	233	מגורים ג'
					1410	600	250	560		233	מסחר ג'
(3) 1780	2	11	39	148	27630	7870	4300	13680	8802	234	מגורים ג'
					730	320	130	280		234	מסחר ג'
					400		100	300		234	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
(3) 1010	2	10	36	84	15560	4440	2430	7680	3669	235	מגורים ג'
					1370	600	240	530		235	מסחר ג'
(3) 560	2	7	27	46	8440	2340	1340	4200	2569	236	מגורים ג'
(3) 1060	2	7	27	88	17120	4800	2620	8640	4729	237	מגורים ג'
(3) 1790	2	13	46	149	27815	7810	4355	13860	6531	238	מגורים ג'
					640	280	110	250		238	מסחר ג'
(3) 900	2	7	27	82	15150	4250	2400	7600	4420	239	מגורים ג'
(3) 1140	2	7	27	95	17820	4990	2790	8900	4754	240	מגורים ג'
(3) 1110	2	7	27	92	16870	4680	2680	8400	4634	241	מגורים ג'
(3) 510	2	10	36	42	7785	2220	1215	3840	2197	242	מגורים ג'
					470	200	90	180		242	מסחר ג'
(3) 830	2	7	27	69	12620	3440	2010	6340	3742	244	מגורים ג'
(3) 830	2	7	27	69	12650	3510	2010	6300	3696	245	מגורים ג'
(3) 1300	2	7	27	108	20410	5730	3180	10200	5669	246	מגורים ג'
(3) 1110	2	7	27	92	16870	4680	2680	8400	4468	247	מגורים ג'
(3) 2280	2	9	33	190	35130	9950	5500	17400	8397	248	מגורים ג'
					1750	760	300	690		248	מסחר ג'
(3) 590	2	7	27	49	9390	2650	1450	4700	2817	250	מגורים ג'
(3) 1420	2	7	27	118	22040	6160	3460	11000	6101	251	מגורים ג'
(3) 1140	2	7	27	95	17820	4990	2790	8900	4814	252	מגורים ג'

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
(3) 1110	2	7	27	92	16870	4680	2680	8400	4112	253	מגורים	ג' מגורים
(3) 1110	2	7	27	92	16870	4680	2680	8400	4123	254	מגורים	ג' מגורים
(3) 1110	2	7	27	92	16870	4680	2680	8400	4284	259	מגורים	ג' מגורים
(3) 870	2	7	27	72	13610	3820	2120	6800	4295	260	מגורים	ג' מגורים
(3) 1200	3	12	43	100	20120	6820	2900	9200	3277	300	מגורים	ד' מגורים
(3) 3000	3	12	43	250	50280	17030	7250	23000	8719	301	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		301	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3) 2400	3	12	43	200	40240	13640	5800	18400	7490	302	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		302	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	43	150	30160	10210	4350	13800	5032	303	מגורים	ד' מגורים
					1030	440	180	410		303	מסחר	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	43	150	30160	10210	4350	13800	4756	304	מגורים	ד' מגורים
					1280	560	220	500		304	מסחר	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	41.7	150	30160	10210	4350	13800	5272	305	מגורים	ד' מגורים
					2050	880	360	810		305	מסחר	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	42.4	150	30160	10210	4350	13800	5192	306	מגורים	ד' מגורים
(3) 600	3	12	43	50	10040	3390	1450	4600	1807	307	מגורים	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	41.8	150	30160	10210	4350	13800	5407	308	מגורים	ד' מגורים
					1750	760	300	690		308	מסחר	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	41.7	150	30160	10210	4350	13800	5184	309	מגורים	ד' מגורים
					1580	680	270	630		309	מסחר	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	41.8	150	30160	10210	4350	13800	5085	310	מגורים	ד' מגורים
					1580	680	270	630		310	מסחר	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	41.5	150	30160	10210	4350	13800	4957	311	מגורים	ד' מגורים
					1580	680	270	630		311	מסחר	ד' מגורים
(3) 1200	3	12	42.8	100	20120	6820	2900	9200	3366	312	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		312	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3) 1200	3	12	43	100	20120	6820	2900	9200	3298	313	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		313	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3) 1200	3	12	43	100	20120	6820	2900	9200	3465	314	מגורים	ד' מגורים
					470	200	90	180		314	מסחר	ד' מגורים
(3) 1200	3	12	43	100	20120	6820	2900	9200	4323	315	מגורים	ד' מגורים
					400		100	300		315	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
(3) 1800	3	12	42.3	150	30160	10210	4350	13800	4861	316	מגורים	ד' מגורים



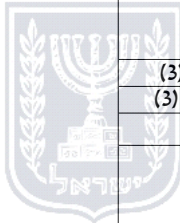
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



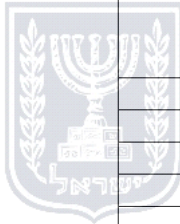
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
					1410	600	250	560		316	מסחר	מגורים ד'
(3) 1200	3	12	42.8	100	20120	6820	2900	9200	3105	317	מגורים	מגורים ד'
					1280	560	220	500		317	מסחר	מגורים ד'
(3) 1200	3	12	42.9	100	20120	6820	2900	9200	3198	318	מגורים	מגורים ד'
(3) 1800	3	12	43	150	30160	10210	4350	13800	5294	319	מגורים	מגורים ד'
(3) 1200	3	12	43	100	20120	6820	2900	9200	3566	320	מגורים	מגורים ד'
					940	400	170	370		320	מסחר	מגורים ד'
(3) 1310	3	12	42.8	109	22030	7450	3170	10100	3779	321	מגורים	מגורים ד'
					1580	680	270	630		321	מסחר	מגורים ד'
(3) 1520	3	10	36	126	25295	8610	3645	11520	4394	322	מגורים	מגורים ד'
					1580	680	270	630		322	מסחר	מגורים ד'
(3) 1800	3	12	42.4	150	30160	10210	4350	13800	5199	323	מגורים	מגורים ד'
(3) 1800	3	12	43	150	30160	10210	4350	13800	6565	324	מגורים	מגורים ד'
(3) 2400	3	12	43	200	40240	13640	5800	18400	7973	325	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		325	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(3) 1900	3	15	52	158	32100	10790	4770	14640	5926	326	מגורים	מגורים ד'
					1280	560	220	500		326	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		326	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(3) 1610	3	12	43	134	26910	9140	3880	12280	4825	327	מגורים	מגורים ד'
					1750	760	300	690		327	מסחר	מגורים ד'
(3) 1160	3	12	40.8	96	19300	6560	2780	8800	3616	328	מגורים	מגורים ד'
					1500	640	260	600		328	מסחר	מגורים ד'
(3) 2670	3	12	43	222	44900	15160	6470	20600	9141	329	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		329	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(3) 1300	3	13	46	108	21710	7360	3130	9920	3958	330	מגורים	מגורים ד'
(3) 1490	3	15	52	124	24870	8430	3590	11360	4384	331	מגורים	מגורים ד'
					400		100	300		331	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(3) 1420	3	12	43	118	23890	8030	3440	11000	4702	332	מגורים	מגורים ד'
(3) 1490	3	15	52	124	24870	8430	3590	11360	3425	333	מגורים	מגורים ד'
					1030	440	180	410		333	מסחר	מגורים ד'
(3) 1300	3	13	46	108	21710	7360	3130	9920	4596	334	מגורים	מגורים ד'
(3) 1920	3	10	36	160	32070	10880	4630	14640	6202	335	מגורים	מגורים ד'
					1370	600	240	530		335	מסחר	מגורים ד'
(3) 2330	3	9	33	194	38945	13240	5615	17760	8198	336	מגורים	מגורים ד'
					730	320	130	280		336	מסחר	מגורים ד'

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
920 (3)	3	9	33	76	15300	5220	2200	6960	3230	337	מגורים	מגורים ד'
1610 (3)	3	12	43	134	26910	9140	3880	12280	5420	338	מגורים	מגורים ד'
					1370	600	240	530		338	מסחר	מגורים ד'
					400		100	300		338	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	2	7	27	300	28800	6300	7500	15000	7086	501	דיור מיוחד	דיור מיוחד
					2690	1160	460	1070		501	מסחר	דיור מיוחד
	2	7	27	300	28800	6300	7500	15000	8233	502	דיור מיוחד	דיור מיוחד
					2050	880	360	810		502	מסחר	דיור מיוחד
	2	7	27		47000	19000	8400	19600	18919	1501	תעסוקה	מרכז תחבורה
					5800	1800	1200	2800		1501	מסחר	מרכז תחבורה
	1	7	27		13640	2240	3420	7980	8703	1590	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
	2	7	27		22275	3675	5580	13020	5097	901	תעסוקה	תעסוקה
					1310	560	230	520		901	מסחר	תעסוקה
					400		100	300		901	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	2	7	27		30875	5075	7740	18060	7162	902	תעסוקה	תעסוקה
					2390	1040	410	940		902	מסחר	תעסוקה
					400		100	300		902	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	2	7	27		17235	2835	4320	10080	3953	903	תעסוקה	תעסוקה
					430	200	70	160		903	מסחר	תעסוקה
	2	7	27		16530	2730	4140	9660	3004	904	תעסוקה	תעסוקה
					430	200	70	160		904	מסחר	תעסוקה
	1	5	20		13910	2310	3480	8120	4763	905	תעסוקה	תעסוקה
					1880	800	330	750		905	מסחר	תעסוקה
					400		100	300		905	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	1	5	20		14850	2450	3720	8680	5061	906	תעסוקה	תעסוקה
					1880	800	330	750		906	מסחר	תעסוקה
					400		100	300		906	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	1	5	20		12465	2065	3120	7280	4294	907	תעסוקה	תעסוקה
					1410	600	250	560		907	מסחר	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	2	7	27		11888	4088	2340	5460	4088	4030	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					9560	1760	2340	5460		4030	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					860	160	210	490		4000	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4000	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5	35		109930	15710	31410	62810	31402	4000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					860	160	210	490		4001	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4001	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		62510	8930	17860	35720	17857	4001	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					860	160	210	490		4002	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4002	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		67450	9640	19270	38540	19270	4002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					860	160	210	490		4003	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4003	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		94040	13440	26870	53730	26865	4003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
					860	160	210	490		4004	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4004	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		83120	11880	23750	47490	23741	4004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4005	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		43610	6230	12460	24920	12459	4005	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		5	20		9710		3240	6470	3231	4006	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		8160		2720	5440	2720	4007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		8450		2820	5630	2813	4009	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		5930		1980	3950	1972	4010	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4011	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		28310	4050	8090	16170	8084	4011	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					860	160	210	490		4012	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4012	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		35460	5070	10130	20260	10130	4012	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		34020	4860	9720	19440	9720	4013	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
					540	240	90	210		4014	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		30060	4300	8590	17170	8585	4014	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		44760	6400	12790	25570	12785	4016	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					540	240	90	210		4017	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		29040	4150	8300	16590	8291	4017	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		24710	3530	7060	14120	7060	4018	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		3540		1180	2360	1176	4020	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		16680		5560	11120	5558	4021	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		11940		3980	7960	3977	4022	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		4920		1640	3280	1640	4024	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		7740		2580	5160	2579	4025	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		4700		1570	3130	1565	4027	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		4760		1590	3170	1585	4028	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5	14		9560	2390	2390	4780	2388	4031	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					860	160	210	490		4032	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
					540	240	90	210		4032	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5	20		29000	7250	7250	14500	7249	4032	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		9500		3170	6330	3164	4033	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		9990		3330	6660	3329	4035	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		9410		3140	6270	3131	4038	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5	20		26220	3750	7490	14980	7490	4039	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		2990		1000	1990	995	4040	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		6720		2240	4480	2236	4041	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		6570		2190	4380	2188	4042	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		6570		2190	4380	2188	4043	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		3930		1310	2620	1310	4044	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		5660		1890	3770	1883	4046	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		3	14		15900		5300	10600	5300	1671	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

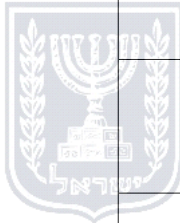


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

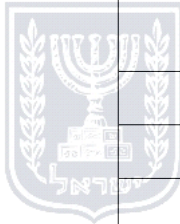


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
	1	5	20		46760	6680	13360	26720	13360	1672	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					640	280	110	250		1672	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		1			350		100	250	15800	601	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1			400		100	300		601	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				601	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			75		25	50	7244	613	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				613	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			75		25	50	8569	614	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		3	14		1200		300	900	47547	618	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח
					725		225	500		618	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				618	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			500		150	350	28963	620	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				620	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			75		25	50	7805	624	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1			350		100	250	15413	626	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				626	חניון	שטח ציבורי פתוח
		1			75		25	50	9497	635	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1			75		25	50	8498	639	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
		1			350		100	250	10209	642	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1				2000	2000				642	חניון	שטח ציבורי פתוח
	2				4200	4200			4161	701	חניון	ככר עירונית
	2				12600	12600			12544	702	חניון	ככר עירונית
	2				1800	1800			1719	703	חניון	ככר עירונית
		1	7		200			200	1200	2001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- 1) הערה (1) - הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- 2) הערה (2) - ניתן להעביר שטחי שרות המוקצים למפלסים שמעל הקרקע למפלס שמתחת ל-0.00.
- 3) הערה (3) - במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור ניתן להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע.
- 4) הערה (4) - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ושטחים פתוחים.
- 5) הערה (5) - בייעודים מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 100 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים מעל או בתת הקרקע.
- 6) הערה (6) - תכנית מקסימלית מותרת בייעודי דיור מיוחד, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה: 80%. תכנית מקסימלית מותרת בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 60%.
- 7) הערה (7) - בייעודים מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', תעסוקה ומרכז תחבורה - תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.9 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מניין זכויות הבניה הינו לכל תא שטח ביעוד זה..
- (2) לפי 12 מ"ר לכל דירה במגרש.
- (3) לפי 12 מ"ר לכל דירה במגרש.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של יתכנית בינוי ופיתוחי מחייבת בקני"מ של 1: 500 לכל שטח התכנית או לאחד המתחמים המסומנים בנספח מתחמי התכנון, אשר יתוכנן בשלמותו כמקשה אחת. התאמה לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה.
 - ניתן יהא לשנות את גבולות מתחמי התכנון מנימוקים תכנוניים באישור מהנדס העיר. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ג. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 - ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
 - ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
 - ו. המחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים הסמוכים.
 - ז. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
 - ח. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 - ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - י. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 - יא. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - יב. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 - יג. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.
 - יד. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - טו. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - טז. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכד'.
 - יז. אמצעים ודרישות למניעת רעש ואבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
 - יח. תכנית לרובע המערבי בלוד תכלול תכנון מערך שבילי אופניים ומיקום גשר עילי להולכי רגל מעל כביש 200.
 2. תנאי למתן היתר בניה - שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.
 3. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 4. תנאי למתן היתר בניה - 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.
 5. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6. תנאי למתן היתר בניה/הרשאה - הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח הכולל שטחי מסחר: הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור ובמגרש המיועד למרכז תחבורה: המחשת מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1501 המיועד ל'מרכז תחבורה' ובתא שטח 2001 המיועד ל'מתקן הנדסי': השלמת בדיקות קרינה ורעידות בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 302-300, 307, 4002, 4006, 4014 הינו הקמת קיר אקוסטי כמפורט בפרק 6.8.</p> <p>11. תנאי להיתר במתחם 6: יהא פתרון ניקוז בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים ביעוד 'שטח פתוח': הצגת 'מסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי' לשטח המיועד ליעוד זה במלואו, אשר תכלול את המבנה והשצ"פ במלואו ויבטיח: א. שילוב המתקנים ההנדסיים בסביבה, פיתוח ושיקום נופי אשר ימזערו ככל הניתן את ניצפותם של המתקנים. ב. מעברי הולכי רגל ואופניים רציפים.</p> <p>13. יחידות דיור קטנות במגורים ג' ובמגורים ד': א. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש יהיו יחידות דיור קטנות. ב. יותר ניווד של יחידות דיור קטנות ממגרש אחד לאחר ובתנאי שסך יחידות הדיור הקטנות הנדרש בחוק לא ישתנה.</p>	
הוראות בינוי	6.2
<p>הוראות בינוי כלליות</p> <p>1. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד'.</p> <p>2. מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. במגרשים בהם מתוכננים שישה גרעינים או יותר תותר הפחתה של גרעין חדר מדרגות אחד לכל היותר, לאחר שהועדה המקומית שוכנעה שאין אפשרות לממש את מספר הגרעינים המחויב בתכנית.</p> <p>3. מפלס ה-0.00 לבניה 39.5 מ' מעל פני הים. רום מינימלי לפיתוח 39 מ' מעל פני הים.</p> <p>4. הכניסות למבנים יהיו ככל הניתן בהתאם למפלס ה-0.00 המופיע בנספח הבינוי ממפלס הרחוב או עד 1.2 מטר מעל מפלס הרחוב.</p> <p>חזית מסחרית</p> <p>5. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. במגרשים המיועדים למוסדות ולמבני ציבור חלה חובה ליצור חזית מסחרית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-50% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.</p>	

6.2

הוראות בינוי

ג. רציפות החזית תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. גובהו המינימלי של המבנה הרציף בייעודי מגורים יהיה חמש קומות ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה קומה אחת.

ד. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קירוי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, על פי פרט שיאושר בתכנית 'בינוי ופיתוח'.

ה. תותר הקמת קומה נוספת מעל הקומה המסחרית לצרכי מסחר ו/או תעסוקה.

חזית עם הוראות מיוחדות

6. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית בהוראות מיוחדות' יחולו ההוראות הבאות:

א. במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.

ב. במגרשים המיועדים למוסדות ולמבני ציבור בהם מסומנת 'חזית בהוראות מיוחדות' בתשריט ובנספח הבינוי יש ליצור בינוי המשכי בצמוד לקו הבניין ב-50% לפחות מאורך החזית המסומנת. הפחתה תעשה רק באישור מהנדס העיר.

ג. רציפות החזית תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. גובהו המינימלי של המבנה הרציף בייעודי מגורים יהיה חמש קומות ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה קומה אחת.

הוראות בינוי מיוחדות

7. במקומות בהם מסומנת בנספח הבינוי 'התייחסות מיוחדת לפינה' יעוצבו הבניין והמרחב שסביבו בהתאם למודגם בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית 'בינוי ופיתוח'.

8. במקומות בהם מסומנת בנספח הבינוי 'רחבת כניסה למבני ציבור' יעוצבו הבניין והמרחב שסביבו בהתאם למודגם בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית 'בינוי ופיתוח'.

9. במגרשים בייעוד מגורים א' - יקבעו ההנחיות והנושאים העיצוביים הדורשים תיאום בין כל זוג יחיד צמודות בקו צידי 0 (דו משפחתל) במסגרת הגשת הבקשה להיתר של כל אחת מיחידות הדיר.

6.3

הוראות בינוי

הוראות בינוי לשימושים מעורבים

1. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה וימנעו מטרדים הדדיים. הכניסה למבני המגורים ולשטחי הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.

2. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.

הוראות בינוי לבניה בתת הקרקע

3. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בנין 0 ובלבד שנשמר שטח עבור שטחים מחדירי מים כמפורט בסעיף 6.5.

4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשי מגורים.



הוראות בינוי	6.3
<p>הוראות לבינוי במבנים ומוסדות ציבור</p> <p>5. מבני הציבור ימוקמו בצמידות דופן כלפי הכיכר הסמוכה, הרחוב או שטח ציבורי סמוך, כפי שמודגם בנספח הבינוי.</p> <p>6. סמוך לכניסה לכל מוסד חינוכי תוקצה רחבה ציבורית. במידת האפשר תופנה חזית בנויה לכיוון הרחוב, ללא גדר היקפית.</p> <p>הוראות בינוי לליבת הרובע</p> <p>7. תכנית הבינוי לביצוע עבור ליבת הרובע תתוכנן כמיקשה אחת ותכלול התייחסות בכל המגרשים למאפייני בינוי, למאפייני המרחב הציבורי, למערך התנועה, הנגישות והאספקה והחניה התת קרקעית.</p> <p>הוראות בינוי בתחום מגבלות תשתית</p> <p>8. תכנית מפורטת לקידוח הנפט בתא שטח 601 : לא יוקמו מבנים בטווח 50 מ' ממתקן הקידוח כמסומן בתשריט המצב המוצע, אלא לאחר פינוי מתקני הקידוח ופינוי קרקע מזוהמת. כל זאת בתיאום עם היחידה הסביבתית ומשרד האנרגיה. עד לתום תקופת הזיכיון לקידוח הנפט שמסתיימת בשנת 2020 לא יינתנו היתרי בנייה בטווח 500 מ' מהקידוח.</p>	
הוראות פיתוח	6.4
<p>הוראות כלליות</p> <p>1. במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הציבוריים, ובין מגרשים, כולל המעקה הבנוי מעליהם לא יעלה על 1.5 מטר.</p> <p>2. חניה ציבורית תת קרקעית בשצ"פים תוקם בתנאי שאינה גורמת פגיעה בפיתוח הנופי של השטח.</p> <p>מעבר עילי</p> <p>3. במקום בתשריט בו מסומן 'מעבר עילי' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. יוקם גשר הולכי רגל מעל כביש 200 שיהיה מונגש להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. רוחב המעבר להולכי רגל ולאופניים על הגשר יהיה 5 מ' בין מעקות לכל הפחות.</p> <p>ג. מיקום הגשר ייקבע במסגרת תכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>נטיעות במרחב הציבורי</p> <p>4. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.</p> <p>5. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.2 מ' יינטעו עצים בעלי נוף גדול על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>6. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 8 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>7. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחנויות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי.</p> <p>8. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p>	

6.5	ניהול מי נגר
	<p>1. תכנית הניקוז תיבנה בסנכרון עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה של כמות מי הנגר המופנית אל מערכת הניקוז.</p> <p>2. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים עד לתת הקרקע מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.</p> <p>3. במגרש המיועד למוסדות ומבני ציבור יידרש 25% שטח פנוי לחלחול, אולם אם על פי התקן נדרשים מרתפי חניה, באישור מהנדס העיר ניתן להקטין את השטח ל 15% במפלס תת קרקעי, כאשר על פני השטח עדיין נדרש 25% שטח חדיר מים.</p> <p>4. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>5. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>6. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>7. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>8. ביצוע תשתיות/עבודות הניקוז יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.</p>
6.6	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3. אזורי החניה בכל ייעודי הקרקע יהיו מגוננים בהיקף של עץ בוגר אחד לכל 6 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.</p> <p>4. כל מקומות החניה בייעודי מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' ודיור מיוחד יהיו תת קרקעיים, אלא אם הועדה המקומית השתכנעה שאין אפשרות למימוש זה, ובלבד ש:</p> <p>א. בייעודי מגורים ב' ומגורים ג' לפחות 80% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. בייעודי מגורים ד' ודיור מיוחד לפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים ב'נספח שמירה על עצים בוגרים' לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ללא קבלת אישור מפקד היערות.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור יתוכנן המבנה, קומות המרתף, הבינוי, השצ"פים, הכבישים וכל מרכיב אחר של התכנית באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. באזורים המסומנים כ'מתחמי עצים קיימים' ישמרו העצים הקיימים ככל הניתן. האזורים הללו יגודרו בעת ביצוע העבודות ובמידת האפשר לא ישמשו כשטחי התארגנות או חניות זמניות.</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1. מבנים בייעוד מסחרי ו/או תעסוקה הסמוכים לבניינים בייעוד מגורים או בייעוד משולב למגורים או מבני ציבור יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. השימושים המסחריים יאושרו על ידי הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>2. בתא שטח 693 יוקם קיר אקוסטי. הקמת הקיר הינה תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 300-302, 307, 4002, 4006, 4014. גובה ומיקום סופי של הקיר ייקבע בהתאם לנספח האקוסטי שיוכן בשלב תכנית הפיתוח.</p> <p>3. בתאי השטח להלן יבוצע מיגון דירתי מפני רעש תחבורה: 231, 233, 234, 238, 239, 300, 301, 302, 307, 308, 322, 326, 327, 328, 334, 1671, 4004, 4017, 4018, 4093.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח המפורטים בס"ק (2) ובס"ק (3) הינו צירוף נספח אקוסטי מפורט, אשר יכלול את פרטי המיגון האקוסטי וחישובי הרעש שהובילו לקביעת המיגון במבנה ובדירות, תוך פירוט מפלס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה של היחידה הסביבתית.</p>	
חשמל	6.9
<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו בתת הקרקע בלבד בייעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשים בייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים - במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה, וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב במרכיבי הנוף של השצ"פ.</p>	
תשתיות	6.10
<p>1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.</p> <p>2. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד') בשטחים ציבוריים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין בפועל, ברצועה שלא תעלה על 2 מטר מקו המגרש.</p> <p>3. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, למעט מגורים. בתחומי</p>	



תשתיות	6.10
<p>מגרשים פרטיים תותר העברת תשתיות תת קרקע רק במרחב שבין קו המגרש לקו הבניין. 4. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי מיסוביובניקוז. 5. ביטול קווי מים תהא בהיוועצות עם מקורות. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד 6. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים או קרקע חקלאית. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר, תעסוקה, תחבורה, מרכז תחבורה - . תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 7. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 8. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 9. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'. ב. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל-3 חודשים. 2. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 חציבה ומילוי. 3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	
מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.12
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים קרקע חקלאית ושטחים פתוחים וכן באזורים המסומנים בנספח סקר עצים כתחום 'עצים לשימור'.</p>	



6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בכפוף להוראות פרק ד' בתמ"א 2/4.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מתקני עזר לבניה כגון מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. חריגה ממישורי הגבלות הבניה המושתות ע"י נתב"ג כפופה לאישור הוועדה למר"מ כמפורט בתיקון 2 לתמ"א 2/4</p> <p>4. גובה הבניה המרבי בכל תא שטח הינו כמתואר בטבלה שבסעיף 5.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	



6.14	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>בתאי שטח הכוללים מבני ציבור במסגרת ייעוד מגורים ג' וייעוד מגורים ד', יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש גני ילדים ומעונות יום בלבד.</p> <p>לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	

6.15	סימון בתשריט : זיקת הנאה
<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם 'זיקת הנאה' לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח תשתיות ושטחים לצרכי ציבור.	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

--