

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0485961

תכנית מתאר שהם

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שהם
סוג תכנית	תכנית כוללנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/07/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

13/02/2019

י"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תכנית מתאר שהם

ומספר התכנית

מספר התכנית 421-0485961

שטח התכנית 7,160.383 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית כוללנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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

שהם	מרחב תכנון מקומי
195575	קואורדינאטה X
654981	קואורדינאטה Y

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

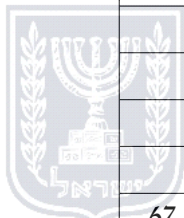
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4964	חדש רשום	חלק	13, 53, 67	18-21, 55, 57-58, 72
4965	חדש רשום	חלק	7, 29, 42-45, 49, 55-57	38, 41
5909	חדש רשום	חלק	10-60, 62-63, 66-69, 72-74, 80, 86	70-71
6829	חדש רשום	חלק		9, 52-53, 60
6830	חדש רשום	חלק		9-10, 20, 38
6855	חדש רשום	חלק	6-200, 207-210, 216, 218-234, 237-240, 245, 247, 249, 252-277	241-242
6856	חדש רשום	חלק	6-93, 95-103	94
6857	חדש רשום	חלק		1-3
6858	חדש רשום	חלק	2-5	6
6860	חדש רשום	חלק	7-43, 46-59, 62-65	45, 60-61
6888	חדש רשום	חלק	5-20, 22-30	21
7272	חדש רשום	חלק		67, 99, 101-102, 113, 116
7331	חדש רשום	חלק	8-26, 28-36, 38-50	27, 37
9229	חדש רשום	חלק		11
9230	חדש רשום	חלק		14
9234	חדש רשום	חלק		25
9235	חדש רשום	חלק		17



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
4125	מוסדר	חלק	1-2, 46-50, 63-72, 76, 98, 101-102, 109, 114-123, 130-206, 209, 211-216, 224-225, 228, 230, 232, 238-241	242
4608	מוסדר	חלק		42, 52-57
4609	מוסדר	חלק	24-33, 37-38, 40, 44-62, 64	22-23, 34-36, 39, 41-43, 63, 65-67
4613	מוסדר	חלק		104, 158
4616	מוסדר	חלק	280, 282, 284, 286, 288, 290, 292	22-32, 200, 294
4617	מוסדר	חלק	32-34, 36, 42-43, 45-51, 164-177, 189, 191, 215, 217, 219, 221, 223, 225, 227, 229, 232-283, 285-300	20-25, 35, 37, 41, 76, 182, 187, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 284
4618	מוסדר	חלק	30, 55, 66	31, 33, 57, 59, 67, 69, 72
4619	מוסדר	חלק		44, 167
4785	מוסדר	חלק		119
4801	מוסדר	חלק	9-16, 38-44, 57	69-74, 113
4803	מוסדר	חלק	1-130, 134, 136-138	131-133, 135
4804	מוסדר	חלק		3, 65-70, 73
4806	מוסדר	חלק	2-3, 7-8, 12-15, 18-31, 34-35, 38-39, 102, 106	4-6, 9-11, 16-17, 40-41
4810	מוסדר	חלק	42	37
5521	מוסדר	חלק		7, 11
5522	מוסדר	חלק	4	1-2, 5, 9
5536	מוסדר	חלק		1
6865	מוסדר	חלק		2
6845	חדש רשום	כל הגוש	7-97	
6846	חדש רשום	כל הגוש	4-87, 89-90, 92	
6847	חדש רשום	כל הגוש	8-14	
6848	חדש רשום	כל הגוש	2, 4-25, 27-28, 30, 35-58, 62-65, 69-75, 77-79	
6849	חדש רשום	כל הגוש	6-10, 14-15, 18-51, 54-55, 57-58	
6850	חדש רשום	כל הגוש	10-153	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6851	חדש רשום	כל הגוש	6-102	
6852	חדש רשום	כל הגוש	5-16	
6853	חדש רשום	כל הגוש	6-93	
6854	חדש רשום	כל הגוש	5-60	
6859	חדש רשום	כל הגוש	9-167	
6861	חדש רשום	כל הגוש	7-52	
7330	חדש רשום	כל הגוש	4-38	
4787	מוסדר	כל הגוש	1-5, 7-36, 39-65, 68-73, 75-79, 86, 92-97, 113-114, 117-119	
4802	מוסדר	כל הגוש	1-145	
4805	מוסדר	כל הגוש	54-79, 93, 95, 99-101	
6864	מוסדר	כל הגוש	1-67	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברוך דניאל לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ברוך דניאל לזר			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב מילולי	09: 19 21/10/2018	ענבל אברהם	21/10/2018	26		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר מילולי	09: 20 21/10/2018	ענבל אברהם	21/10/2018	33		מנחה	ניקוז
לא	נספח חברתי כלכלי	10: 04 22/01/2019	אהוד פסטרנק	20/01/2019	32		מנחה	נספח חברתי
לא	נספח מילולי	12: 12 27/12/2018	אריה קוץ	01/12/2018	57		מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 29 07/05/2017	עמוס ביין	01/01/2017	14		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח ניהול תכנון מעקב ובקרה	10: 07 22/01/2019	ברוך דניאל לזר	20/01/2019	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	הוראות התכנית	14: 50 24/01/2019	ברוך דניאל לזר	20/01/2019	50		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא	נספח מילולי	16: 49 13/12/2018	יהודה אריה	01/12/2018	6		מנחה	תנועה
לא		17: 08 07/05/2017	ענבל אברהם	30/01/2017	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא		17: 03 07/05/2017	ענבל אברהם	30/01/2017	1	1: 5000	מנחה	מים
לא		16: 31 13/12/2018	ברוך דניאל לזר	13/12/2018	1	1: 5000	מנחה	מתחמי תכנון
לא		17: 09 07/05/2017	ענבל אברהם	01/02/2017		1: 5000	מנחה	ניקוז
לא		11: 15 26/12/2018	אריה קוץ	25/12/2018	1	1: 5000	מנחה	סביבה ונוף
לא		16: 33 13/12/2018	ברוך דניאל לזר	13/12/2018	1	1: 5000	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח תח"צ	11: 27 26/12/2018	יהודה אריה	05/09/2016		1: 10000	מנחה	תנועה
לא		16: 53 13/12/2018	יהודה אריה	23/07/2017	1	1: 10000	מנחה	תנועה
לא	נספח תכניות ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	17: 26 07/05/2017	ברוך דניאל לזר	30/01/2017	1	1: 25000	רקע	מצב מאושר
לא		16: 21 13/12/2018	ברוך דניאל לזר	12/12/2018	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 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
	אחר			ועדה בין משרדית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7578305		
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שהם	שהם	האודם	63	03-9723060		

1.8.2 יזם

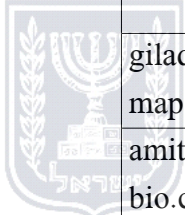
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	ברוך דניאל לזר		ברוך דניאל לזר	תל אביב- יפו	חפץ חיים	8	03-6918099		office@dann ylazar.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ, תכנון מערכות מים, ביוב, ניקוז	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אריה		ד.א.ל	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		yehuda@del. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גיאולוג	עמוס ביין		עמוס ביין	ירושלים	משעול המגלית	21	02-5865455		
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		giladl@data map.com
	יועץ סביבתי	טל עמית		אמפיביו	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	הרב פרנקל	10	03-6425056		e- pstrnk@zaha v.net.il
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827		studio@ta- arc.com

(1) כתובת : תד 14990.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

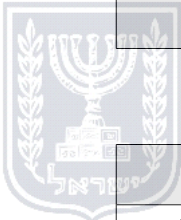
יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 107, 109 - 148
תעסוקה	250, 251
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 211
קרקע חקלאית	600 - 602
שטח ציבורי פתוח	401 - 402, 422 - 424, 443 - 445, 449 - 455, 456
ספורט ונופש	450, 452
יער	610 - 621, 623, 624
נחל/ תעלה/מאגר מים	460 - 462, 464 - 467
דרך מאושרת	500, 501, 503 - 504, 518 - 520, 524 - 525, 549 - 552, 554 - 561, 562
דרך מוצעת	560
מגורים מסחר ותעסוקה	300 - 306
מסחר ותעסוקה	280 - 282

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מחלף	דרך מאושרת	500
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מסחר ותעסוקה	281
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	תעסוקה	250
גבול מתחם	דרך מאושרת	500, 501, 503 - 504, 518 - 520, 524 - 525, 549 - 552, 554 - 561, 562
גבול מתחם	דרך מוצעת	560
גבול מתחם	יער	610 - 621, 623, 624
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 211
גבול מתחם	מגורים	100 - 107, 109 - 148
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	300 - 306
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	280 - 282
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	460 - 462, 464 - 467
גבול מתחם	ספורט ונופש	450, 452
גבול מתחם	קרקע חקלאית	600 - 602
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	401, 403 - 402, 422 - 424, 443 - 445, 446 - 449, 455, 456
גבול מתחם	תעסוקה	250, 251
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	546, 549, 553, 554
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	422, 432, 449
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	251
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	554
ציר מיוחד	דרך מאושרת	509, 513, 525, 526, 535
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	542, 545
קו חשמל מתח עליון	יער	610, 611, 621
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	446,445

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב		
13.14	940,859.25		דרך מאושרת
0.09	6,134.65		דרך מוצעת
28.69	2,054,519.71		יער
2.86	204,715.1		מבנים ומוסדות ציבור
23.32	1,669,517		מגורים
0.95	67,827.16		מגורים מסחר ותעסוקה
1.05	75,390.95		מסחר ותעסוקה
0.62	44,292.78		נחל/ תעלה/מאגר מים
1.18	84,504.61		ספורט ונופש
3.09	220,906.24		קרקע חקלאית
16.21	1,160,818.96		שטח ציבורי פתוח
8.81	630,897.62		תעסוקה
100	7,160,384.04	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	יער
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
4.8	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים

4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	מגורים מסחר ותעסוקה
4.11.1	שימושים
4.11.2	הוראות
4.12	מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0485961

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית שהם

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: שהם

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה



דברי הסבר לתכנית**1) עקרונות התכנית:**

שהם ממוקמת על ציר הגבעות המזרחי של אזור המרכז, המכונה גם "הדום שומרון" שהוא רצועה מערבית של רכס הרי השומרון המהווה חלק משדרת ההר המרכזית של ארץ ישראל וגובהו הממוצע הוא 96 מטר מעל פני הים. הישוב שהם הוקם בשנת 1993 ובמהלך השנים אופיין בתודעה הציבורית כישוב איכותי, השומר על צביון קהילתי. הישוב בנוי בתוך סביבה נופית של מרחבים ירוקים כשחלקו המזרחי הוא פארק יער שהם, בעל ערכי טבע נוף ומורשת. כיום, שטח השיפוט של המועצה הינו כ-7,160 דונם ואוכלוסייתה מונה כ-21,000 תושבים.

שהם ממוקמת בסמוך לצומת דרכים ארצית משמעותית של כביש 6 (חוצה ישראל) וכביש 1 (כביש ירושלים-תל אביב). הקישוריות הגבוהה של הישוב ומיקומו הסמוך לצמתים בעלי חשיבות תחבורתית מאפשרת לתושבי הישוב איכות חיים פרברית-קהילתית, אך גם קרבה ונגישות למוקדי מסחר, פנאי, ותעסוקה בערים הגדולות שבסביבה. בנוסף, מיקומה המרכזי מייצר פוטנציאל מסחרי ותעסוקתי ומאפשר פיתוח מרכז תעסוקתי משמעותי במערך הכלכלי באזור.

מערך הבניה בשהם מתאפיין בצפיפות בינוי נמוכה. הישוב, מתאפיין בגובה בניה נמוך, ברובה צמודת קרקע, ובמקומות בהם יש בניה רוויה היא מאופינת בגובה של 3-4 קומות. בינוי נוסף המאפיין את הישוב הוא בינוי מדורג המשתלב בטופוגרפיה.

שהם מתוכננת כמעט בכל תחום השיפוט שלה, לאחרונה אושרה תכנית לשכונה כ"א שהיתה עתודת הקרקע האחרונה המשמעותית בדרום הישוב.

בשנים האחרונות, על רקע הירידה בקצבי הגידול של אוכלוסיית הישוב, עולה משקל קבוצות הגיל הגבוהות באוכלוסייה, כתוצאה מהגורמים הבאים: ההזדקנות הטבעית של האוכלוסייה המתגוררת בישוב, כניסה של משפחות עם ילדים מבוגרים יותר ליישוב ומנטייה גבוהה יותר של קבוצת הגיל 15-29 לעזוב את הישוב. תהליכים אלו תורמים לירידה בשיעורי הריבוי הטבעי של האוכלוסייה וכך בקצב גידולה. התהליכים של הזדקנות האוכלוסייה בשהם, מצריכים התייחסות תכנונית והחלטה על גיוון בתמהיל יחיד ובסוגי בניי המגורים בישוב, על מנת להכניס אוכלוסייה צעירה.

לשהם זהות ייחודית ויש לשמר אותה. היישוב בעל צביון המאזן בין כפרי לעירוני ודוגל באיכות חיים ורווחה, איכות סביבה ושימור מרחבים ירוקים וכן פיתוח כלכלי ותעסוקתי מואץ. מודעות המועצה לערכי טבע ונוף מהווים את רוח המקום ואת תחושת הקהילתיות הרווחת ביישוב.

מכאן, נגזר חזון התכנית:

שמירה וחיזוק זהות הישוב כבעל צביון המאזן בין אופי כפרי לעירוני, המאפשר איכות חיים גבוהה, קהילתיות ושמירה על ערכי הטבע והנוף. מתן מענה לצרכי התושבים שביישוב ולתושבים העתידיים בתחומים של תעסוקה, מסחר, פנאי, בילוי ומפגש במרחב הציבורי.

מאחר והיישוב מתוכנן רובו ככולו, הפרוגרמה היא תולדה של אפשרויות לפיתוח הגלומות במצב הקיים ומתן מענה לצרכי התושבים הקיימים והנוספים.

סה"כ יחידות מאושרות ביישוב כ-6,800 יח"ד וכ-250 יח"ד דיור מיוחד (200 יח"ד לדיור מוגן וכ-50 יחידות לאנשים עם מוגבלויות).

קיימת מגמה של יציבות בממוצע הנפשות למשק הבית ביישוב אשר עומד כיום על 4.1, על מנת לאפשר פתרונות דיור לאוכלוסיות שונות, מוצע עיבוי באזורים ספציפיים, וכן תוספת יחידת דיור קטנה למגרשים צמודי קרקע.

תכנית המתאר צופה כמות אוכלוסיה עתידית של כ-35,000 נפש.

התכנית עוסקת במתן ביטוי פיזי לתחושת הקהילתיות במרחבים הציבוריים בכלל הישוב ובמרכז הישוב בפרט. תוך שימת דגש על שדרות עמק איילון המהוות ציר מרכזי לישוב, ומרכז הישוב הכולל את אזור העירייה והמרכז המסחרי. וכן שמירה על הישוב כ"ירוק ופתוח", תוך שמירה על ערכי קיימות והמשכיות נופית רציפה בין הישוב לפארק וכן רשת דרכים ירוקה בתוך הישוב וחיזוק הקשר אל הסביבה הירוקה.

2) מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרות מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק. תכנית זו הינה תכנית כוללנית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה וכל תוספת אשר מוצעת בתכנית המתאר מעבר למאושר תידרש לתכנית מפורטת.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. מתחמי התכנון חולקו בהתאם למידה ולאופן ההתערבות התכנונית בכל אזור. ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרות ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 5).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע

הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

1. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) יח"ד/מ"ר	סה"כ תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) יח"ד/מ"ר	הערות
מגורים	כ- 7160 דונם	כ- 9,260 יח"ד + 250 יח"ד דיור מיוחד	כ- 2,450 יח"ד + 26 יח"ד דיור מיוחד לבעלי מוגבלויות	הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
		כ- 1,185,256 מ"ר	כ- 196,876 מ"ר	כולל זכויות לדיור מיוחד
תעסוקה, לרבות מסחר ומשרדים		כ- 149,200	כ- 91,600 מ"ר	לא כולל את הזכויות התקפות במתחם 2
תיירות וספורט ונופש		כ- 11,350	כ- 7000 מ"ר	
סה"כ		1,345,806	295,476	

1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר כוללת שהם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
421-0485961	מספר תכנית	1.2 שטח התכנית	
	7,160 דונם	1.3 מהדורות	
תכנית כוללת ועדה מחוזית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התכנית

שהם	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
656500	קואורדינטה X	
195250	קואורדינטה Y	
שהם	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית
כל תחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי
לי"ר		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב
		1.5.5 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מואיז חבל מודיעין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- 1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.5 להלן.
- 1.6.2. תכניות חדשות יתאמו לתכנית זו, ואולם ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת המוגשת מכוחה של תכנית מתאר מקומית תקפה, שאיננה תואמת תכנית זו, ובלבד שיתקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית המפורטת, לאחר שבחנה את מידת החריגה ונימקה את החלטתה.
- 1.6.3. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
- 1.6.4. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.
- 1.6.5. תכניות שתכנית זו משנה/כפופה להן:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך	הערות
שה/14/9/69/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/14/9/69/ג ממשיכות לחול	6068	07/03/10	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחם 7
שה/מק/11/69	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/מק/11/69 ממשיכות לחול	4550	31/07/97	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי וקבלת יחידות דיור, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחמים 4,5,6
גז/במ/10/69	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/10/69 ממשיכות לחול	4211	30/04/94	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי וקבלת יחידות דיור, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחמים 4,5,6
גז/במ/9/69	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/במ/9/69 ממשיכות לחול	3931	17/10/91	תכנית זו משנה זכויות בניה, גובה בינוי וקבלת יחידות דיור, ומוסיפה שימושי מסחר ותעסוקה במתחמים 4,5,6
תמ"א 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות	2759	29/10/81	

תכנית מס' 421-0485961

תכנית מתאר כוללנית שוהם

			תמ"א 8 הוראות תמ"א 8 תחולנה על תכנית זו		
	19/12/95	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 22 הוראות תמ"א 22 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 22
	02/11/91		תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/ג/10 הוראות תמ"א 1/ג/10 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 1/ג/10
	25/05/97	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2/4. הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמ"א 2/4

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דני לזר אדריכלים	25/12/18		54		מחייב	הוראות התכנית
		דני לזר אדריכלים	13/12/18	2		1: 5000	מחייב	תשריט התכנית
		דני לזר אדריכלים	13/12/18	1		1: 5000	מנחה	נספח מתחמים
		דני לזר אדריכלים	5/12/18	1		1: 5000	מנחה	נספח עיצוב עירוני
		יהודה אריה, ד.א.ל. הנדסה	23/07/18	1		1: 5000	מנחה	נספח תנועה
		יהודה אריה, ד.א.ל. הנדסה	5/9/16	1		1: 10000	מנחה	נספח תח"צ
		יהודה אריה, ד.א.ל. הנדסה	1/12/18		6		מנחה	נספח תנועה
		אריה קוץ, סטודיו אדריכלות נוף אמפיביו, ייעוץ סביבה	1/1/18		66		מנחה	נספח נופי-סביבתי משולב
		אריה קוץ, סטודיו אדריכלות נוף	10/12/18	1		1: 5000	מנחה	תשריט נופי משולב
		ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון	1/1/17	2		1: 5000	מנחה	נספח מים וביוב
		ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון	1/2/17	1		1: 5000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
		ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון	1/12/18		26		מנחה	נספח מים וביוב
		ענבל הנדסה בע"מ, הנדסת מים ייעוץ ותכנון	1/10/18		33		מנחה	נספח ניקוז וניהול מי נגר
		אהוד פסטרנק	1/1/18		7		מנחה	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי
		דני לזר אדריכלים	22/12/18		6		מנחה	נספח מעקב ובקרה
		אורי דור, אקולוג	01/01/17		15		מסמך רקע	נספח סייסימי
		דני לזר אדריכלים	12/12/18	1			מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
		דני לזר אדריכלים	30/1/17	1			מסמך רקע	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית

ינואר 2019

עמוד 8 מתוך 33

תכנית מס' 421-0485961

מבא"ת כוללנית

- 1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.
- 1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.

ינואר 2019

עמוד 9 מתוך 33

1.8 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
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: תוספת קומות ו/או תוספת אגפים למבנים קיימים והוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי שירות תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת מבלי שיהוו שינוי לתכנית זו.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישוא של פרק 3.
חוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
מרחב ציבורי	כרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	מקבץ אזורים שמסומנים בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינים באות ומספר (לדוגמא א1), ואשר בנוגע אליהם נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 4 להוראות תכנית זו.
זיור בהישג יד	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בדן.
תכנית מפורטת	תכנית המתבססת על תכנית זו ותואמת את הוראותיה, הכוללת הוראות שמכוחן ניתן להוציא היתר בניה.

תכנית תקפה	כהגדרתו בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם להסדרים בד"ן.
------------	---

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקוניו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית

1. שמירה על אופי הבינוי ביישוב המשלב מגוון טיפוסי בניה: צמודי קרקע, בנינים טוריים, בניה מדורגת, בנייה רוויה וכו'.
2. מתן הוראות לפיתוח ועיצוב מרחבים ציבוריים ביישוב בכלל ובמרכז היישוב בפרט, לחיזוק הקהילתיות המאפיינת את היישוב.
3. חיזוק שד' עמק איילון כרחוב מרכזי, המרכז פעילות מגוונת, על ידי עירוב שימושים והגדלת האינטנסיביות לאורכו.
4. עידוד פיתוחם של אזורי תעסוקה, הגדלת אינטנסיביות השימוש בהם ויצירת עירוב שימושים.
5. חיזוק הקשר עם המרחב הסובב, הן עם המושבים החקלאיים והן עם פארק יער שהם, על ידי פיתוח דרכי גישה, שבילי טיולים מסלולי אופניים וכו'.
6. עידוד מהלכים תכנוניים ליצירת תמהיל חברתי בין-דורי מאוזן אשר יבטיח יציבות דמוגרפית לאורך זמן, יאפשר איכלוס מוסדות חינוך ומקומות פעילות לנוער, יאפשר סף כניסה לשירותים, תעסוקה ומסחר שאינם קיימים כיום ביישוב.
7. שמירה על היישוב כיישוב "ירוק ופתוח" תוך התאמתו והנגשתו של המרחב הציבורי לרווחת התושבים. שמירה על ערכי קיימות ועל המשכיות נופית רציפה בין היישוב לפארק יער שהם וכן בין השטחים ה"ירוקים" בתוך היישוב וחיזוק הטבע העירוני בו.
8. חיזוק וקשירת היישוב ב"רשת ירוקה" אשר תהווה מערכת של דרכים ושבילי טיול/הליכה המשרתת בו זמנית הן את היישוב בקשריו אל הסביבה והן את המבקרים והמטיילים באזור.
9. שיפור מערך התנועה בתוך היישוב וכן בחיבורים לכבישים ראשיים.

3. ייעודי קרקע ושימושים

<p>(1) ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי השימוש העיקרי שבהם.</p> <p>(2) בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימוש העיקרי ו/או הנדרשים לתפקודו, המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד, לרבות: מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כולל תשתיות תת קרקעיות, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שירותי חירום, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות הנדרשות לשימוש העיקרי ומגרשי חנייה ציבוריים, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים; מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור וכד'. כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.</p> <p>(3) השימושים המפורטים בכל יעוד, כולם או חלקם, ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו. ההוראות הנלוות לשימושים האמורים יחולו על יעודי הקרקע שייקבעו, גם אם אינם מסומנים בתשריט תכנית זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.</p>	
3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. (2) מסחר קמעונאי שכונתי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים.

3.2	מסחר ותעסוקה
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) משרדים ומסחר לסוגיו כגון: מסחר קמעונאי, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, אולמות אירועים, מרפאות ושירותים פיננסיים. (2) תעשייה עתירת ידע ומעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, ומבני ציבור כולל מחסנים ושרותי חירום.

3.3	מגורים מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים, לרבות דיור מוגן, בית אבות, מעונות סטודנטים. מסחר כולל בתי אוכל; (2) תעסוקה כגון עסקים קטנים, משרדים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

3.4	תעסוקה
3.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	משרדים, תעשייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר ואחסנה ומרכזים לוגיסטיים אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום.
שימושים משניים	(1) מסחר קמעונאי וסיטונאי נלווה לתעסוקה, שימושי בידור, בילוי ופנאי, אולמות ארועים. (2) מסוף אוטובוסים ומוניות וחניון רכב כבד.
3.4.2	הוראות
	תכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו, בתא שטח 251, באזור המסומן בהוראות מיוחדות, יותרו שימושים להצגת העתיקות בלבד ולא תותר בניה מכל סוג בשטח זה. כל בקשת היתר לפיתוח אקסטנסיבי בשטח זה (שבילי טיול, הצללות, שילוט וכו'), תכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים להצגתם ולהנגשתם לציבור, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות.
3.5	מבנים ומוסדות ציבור
3.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות (2) גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	מגרשי ספורט וגני משחקים; מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
3.5.2	הוראות
	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבנייה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור במלואה.

3.6	שטח ציבורי פתוח
3.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה. בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות אמפיתאטרון.
שימושים משניים	(1) מבני שירות לצרכי תחזוקת הפארק ושירותים ציבוריים (2) בתי קפה.

3.6.2	הוראות
	<p>(1) שימושים משניים כמפורט בסעיף 2 לעיל יותרו בשטח ציבורי פתוח ששטחו 2 דונם ומעלה, ובלבד ששטחם לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>(2) על אף האמור בריישא של פרק זה (פרק 3), לא יותרו השימושים הנלווים המפורטים שם, למעט שבילים, חניות לשירות השטח הציבורי הפתוח בלבד, ותשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>(3) מתקנים הנדסיים עיליים יותרו בתנאי היותם מתקנים מקומיים בלבד, המתאימים בהיקפם ובאופיים לשצ"פ. תכנית מפורטת תקבע את מיקומם והוראות ותנאים להקמתם, לרבות מיקומם בשולי השצ"פ כך שלא יקטעו רציפותו ואיכותו.</p> <p>(4) הוראות לשצ"פ עם הנחיות מיוחדות מפורטות בסעיף 4.2.3.3 בפרק מתחמים וכוללות הנחיות למבנה מוצע לשימור.</p> <p>(5) בתא שטח 456 יותרו שימושים של מבני ספורט.</p> <p>(6) תכנית עתידית להקמת בית עלמין בתא שטח 446 במתחם 2, בסמוך לאזור התעסוקה לא תהווה שינוי לתכנית המתאר.</p>

3.7	ספורט ונופש
3.7.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגרשי ספורט, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם.
שימושים משניים	מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים.

3.8	יער
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים על פי תמ"א/22 על עדכונה.
3.8.2	הוראות
	<p>1. כאמור בהוראות תמ"א/22 על עדכונה.</p> <p>2. שטחי היעור על פי תכנית מח/307 יהיו כפופים להוראות תכנית מח/307.</p> <p>3. בתאי שטח 612-617 ממזרח לכביש 6 קיים שטח אש. חל איסור על בניוי בשטח החודר לתחום שטח האש.</p>

3.9	קרקע חקלאית
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	עיבוד חקלאי, שטחים פתוחים טבעיים.
שימושים משניים	שימושים נוספים על פי התכניות התקפות החלות במקום.
3.9.2	הוראות

<p>הוראות מיוחדות לתא שטח 600 – בתא שטח זה יותר עיבוד חקלאי בלבד. השטח לא יגודר ולא יותרו בו מבנים ומתקנים.</p>	
<p>3.10 דרך מאושרת / מוצעת</p>	
<p>שימושים</p>	<p>3.10.1</p>
<p>דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>קווי תשתית.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.10.2</p>
<p>(1) כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של דרך ארצית, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(3) דרך 453: תכנית מפורטת למחלפון (תא שטח מס' 500) תתואם עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל. כל תכנית מפורטת להקמת מחלף, תכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית והערכה של ההשפעות על מפלס הדרך, הולכי הרגל ושימושי הקרקע הגובלים.</p> <p>(4) דרך 444: בתאי השטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות (553 ו-549), תותר הוספת גשר הולכי רגל או מעבר תת קרקעי בהתאם לתנאי השטח. מיקום מדויק של המעברים ואופיים ייקבע בהתאם להחלטת מוסד תכנון ובהיוועצות עם משרד התחבורה.</p>	<p>דרכים ארציות</p>

<p>נחל</p>	<p>3.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.11.1</p>
<p>תוואי ערוץ נחל קיים / אפיק ניקוז.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.11.2</p>
<p>(1) בתחום הנחל יותרו כל הפעולות שמטרתן לשמור על ניקוז תקין, כגון: הקמת מפעלי ניקוז, התווית דרכי שירות לטיפול בעורק, הקמת גשרים ומעברים מעל העורק. ויסות הניקוז יתבסס על אלמנטים טבעיים כגון שטחי איגום והשהייה, עומקים ושיפועים משתנים של גדות הנחל ורצפת הנחל. כמו כן, יותר להתוות דרכי מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ולרכב הצלה, למעבר תשתיות, לתחזוקה, פיתוח נופי והסדרת טיילות, הכל ללא פגיעה בערוץ הנחל. הכל בתאום עם רשות הניקוז, ובתנאי אישור תוכנית מפורטת או תוכנית ניקוז עפ"י חוק הניקוז.</p> <p>(2) כל תכנית בתחום נחל, העלולה להשפיע על הנחל, תחוייב בתאום עם רשות הניקוז ורטי"ג.</p> <p>(3) תותר הקמת גשרים ותשתיות הנדסיות עפ"י אישור רשות הניקוז.</p> <p>(4) כל מפגש בין עורק ניקוז לדרך יחייב הכנת תוכנית בינוי ו/או פיתוח בתאום עם רשות הניקוז. בכל מפגש בין עורק לדרך תובטח הזרימה ללא מגבלה ניקוזית.</p>	

4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

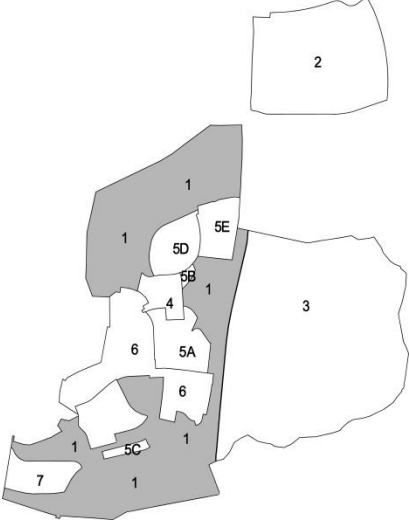
4.1	הוראות כלליות
4.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות המתייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(2) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(4) תכנית הכוללת תוספת 50 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו לנספח הפרוגרמטי - חברתי כלכלי המצורף לה ו/או ל"תדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור" התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית.</p> <p>(5) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 50 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:</p> <p>5.1. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה</p> <p>5.2. הצורך בהקצאת יחידות דיור קטנות, בהתאם לקבוע בחוק</p> <p>5.3. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהשיג יד, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. - מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דב"י. - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד בתכנית הנדונה ככל הנדרש <p>5.4. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכד' תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p>

<p>8) תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאי מוסד תכנון לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, אם לא מומשה בתוך 10 שנים.</p> <p>9) תנאי לאישור התכניות מפורטות באזורי התעסוקה מחוץ לליבת הישוב, הנו קביעת מסמך מדיניות, על מנת לייצר אבחנה בין סוגי שימושי המסחר בליבת העיר לבין סוגי שימושי המסחר ביתר אזורי התעסוקה, במטרה לעודד את הפעילות העירונית בלב הישוב תוך התחשבות במרחקי הפרדה הנדרשים.</p> <p>10) תכנית מפורטת המציעה תוספת של זכויות בניה בהיקף של עד 10% מהמוצע בתכנית זו לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
<p style="text-align: center;">שטחי ציבור</p> <p>4.1.2</p> <p>1) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית, ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>2) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>3) ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם.</p> <p>4) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (3) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי:</p> <p>5.1 להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>5.2 להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות ציבורית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p> <p>5) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>6) הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע, ככל שיידרש, בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לנספח הפרוגרמתי, חברתי-כלכלי המצורף לתכנית זו, ו/או עלפי התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו.</p> <p>7) רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המגדילה שטח לצרכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטח אחר לצרכי ציבור, בתנאי שהונחה לפניו פרוגרמה מפורטת, המראה כי ניתן מענה מלא לצרכי הציבור שהוקטנו לאוכלוסייה המשורת על ידם, אם היא בתחום התכנית המוצעת ואם מחוצה לה, וכלל את נימוקיו בהחלטת ההפקדה.</p> <p>8) לא תופקד תכנית הממירה שטחי בניה המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים במגרש אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי בנייה חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של שטחי הבניה שהוקטנו.</p> <p>9) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי הבניה לשימושים שאינם לצרכי ציבור, ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים</p>	

להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור.	
<p>4.1.3 התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו):</p> <p>(1) תתי מתחמים E5 ,D5 , 5C ,5B , 5A הינם מתחמים להתחדשות עירונית.</p> <p>(2) רשאי מוסד תכנון לקבוע שטחים להתחדשות עירונית גם באזורים אחרים מאלו שהוגדרו בתכנית זו, על פי החלטה מנומקת, ובהתבסס על האמור בסעיפים 4.1.1 ו- 4.1.2 לעיל.</p> <p>(3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>3.1. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3.2. פתרונות אמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית.</p> <p>3.3. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחיידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות.</p> <p>3.4. תכנון אקלימי בבנייה גבוהה.</p> <p>3.5. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר.</p> <p>(4) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p>	
<p>4.1.4 יעדים ציבוריים:</p> <p>תותר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור בתכנית, בכפוף להוראות אלה:</p> <p>(1) הגדלת השטח כאמור תהיה מותנית במימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש או במגרש גובל; בפסקה זו, "יעדים ציבוריים" – חיזוק בנין קיים מפני רעידות אדמה, או מיגונו לצרכי ביטחון, שימור אתר לשימור, פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו, וכל יעד ציבורי אחר שאישר שר הפנים לעניין זה;</p> <p>(2) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לא תעלה על 15% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש ובלבד שהיקף ההגדלה יהיה ביחס סביר להיקף היעדים הציבוריים.</p>	
<p>4.1.5 ציר מיוחד:</p> <p>שדרות עמק האיילון מוגדר בתכנית כציר מיוחד. לאורכו של הציר השימושים המותרים הינם על פי התכניות התקפות.</p> <p>מוסד התכנון יכין מסמך מדיניות אשר ינחה את הכנת התכניות המפורטות, הגובלות ברחוב או כוללות חלק מתחומו, ויכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>(1) הוראות לפיתוח הרחוב כציר תנועה בדגש על מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>(2) הוראות לפיתוח רחבות וכיכרות, אשר תותר בהם הקמת ריהוט רחוב, הצבת ריהוט בתי קפה ומסעדות, תוך התייחסות לפתרונות הצללה ליצירת מרחב ציבורי פעיל ונוח, לרבות הצללות ונטיעות.</p> <p>הוראות המתייחסות לחיבור הציר לרשת צירי התנועה המרכזיים ביישוב, כולל התייחסות למסלולים לרכיבה על אופניים ולצירי הליכה.</p>	

<p>דיוק בסימונים :</p> <p>(1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>(2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	4.1.6
<p>הוראות לכלל המתחמים :</p> <p>(1) במתחמים 1, 4-6, תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה 50 יחידות דיור ומעלה או 10,000 מ"ר שטחי בינוי לתעסוקה/מסחר הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם אלא אם ההוראות ביחס למתחם מחייבות הכנת מסמך מדיניות. מסמך המדיניות יבחן את תפקודו הכולל של המתחם, בהיבטים השונים. בין השאר ייבחנו ההשפעות של תכניות מפורטות המוצעות במתחם, על המתחם כולו.</p> <p>(2) מסמך מדיניות שיוכן בהתאם לתכנית זו, יכלול בין היתר גם הנחיות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מסמך המדיניות יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם למפורט בהוראות המתחם ובנספח הפרוגרמה, לתחבורה, תנועה וחניה..</p> <p>ב. התחדשות מבני הציבור, תוך מתן פתרונות לציפוף וייעול השימוש השטחים המיועדים למבני ציבור.</p> <p>ג. ניצול השטחים הפתוחים במתחם.</p> <p>ד. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים תוך שמירה על אופיו של המתחם.</p> <p>ה. מערך התנועה, התחבורה הציבורית, ופתרונות חניה.</p> <p>ו. תכנית לדרך על-מנת לקבוע אחידות בקווי הרחוב ובניין וההתייחסות נקודתית לחסמים ברשת שבילי האופניים על-מנת לאפשר את רציפות הרשת.</p> <p>ז. במסמך מדיניות ייקבעו רחובות חייץ המגדרים אזורי מיתון תנועה. באזורי מיתון תנועה ניתן לשלב תנועת אופניים עם התנועה המנועית ובלבד שיבוצעו אמצעי ריסון מיוחדים עם הקלות לאופניים במתחמים שיוגדרו ע"י רחובות חייץ.</p> <p>ח. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת.</p> <p>ט. תכניות במתחם יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, בהתאם להוראות מסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכול בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>י. מקום בו בהתאם למסמך המדיניות יש צורך לאשר תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע בתכנית שהוגשה למוסד התכנון, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות.</p> <p>(3) תכניות מפורטות במתחמים שצוינו לעיל יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע ופריסת שטחי הציבור. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכול בהתאם למסמך המדיניות. תנאי להגשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית הינו הגשת תכנית בינוי, חתכים, הדמיות (כולל מצב קיים ומצב מוצע), בדיקת היתכנות וכיו"ב.</p> <p>(4) שטחי הבניה במ"ר, המפורטים בכל מתחם, מתייחסים לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט. שטחים אלה כוללים את סך כל</p>	4.1.7

<p>שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>(5) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות.</p> <p>(6) שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה למוסדות ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבניה המפורטים למתחם, ואינם כוללים שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 4 להלן.</p> <p>(7) סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>(8) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>(9) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p>	
--	--

4.2 הוראות למתחמים				
4.2.1 מתחם 1 – מגורים				
4.2.1.1 תיאור המתחם				
		<p>מתחם זה כולל את שכונות המגורים ביישוב אשר אינן מיועדות לשינויים מהותיים במסגרת תכנית המתאר למעט תוספת יח"ד קטנות במגרשי מגורים דו משפחתיים (ללא תוספת שטחי בניה מעבר למאושר בתכניות התקפות) ומוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון. שכונת כרמים – בינוי בגובה 2-5 קומות. שכונות הדסים, רקפות, יעלים, גבעולים, טללים – צמודי קרקע בגובה של עד 2 קומות. שכונת כא - 3-7 קומות.</p>		
4.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם				
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
תוספת האוכלוסיה נובעת מתוספת יח"ד קטנות במגרשים דו משפחתיים ומתוספת שטחי מגורים מעל מוקד תעסוקה ומסחר.	16495	1821	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפוייה
סה"כ שטח הבניה למגורים לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9) בתוספת לשטחי הבנייה במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון סה"כ תוספת 873 יח"ד בתמחם. סה"כ 4,302 יח"ד במתחם. סה"כ 250 יח"ד דיור מיוחד במתחם.	518,672	7900	מ"ר	שטח בנייה כולל
א. תוספת שטחי בניה למגורים מעבר לזכויות הקיימות תותר מעל מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון בסך 2,000 מ"ר נוספים – סה"כ תוספת של 15 יח"ד.	491872	2,000	מ"ר	מגורים
ב. תוספת יחידות דיור במגרשים דו משפחתיים: 1. בבתים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר. 3. סה"כ תוספת במתחם של 858 יח"ד קטנות.		0		

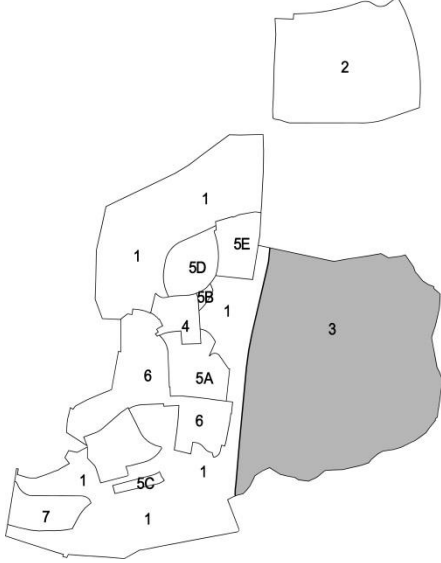
דיוור מיוחד	מ"ר	3900	22000	סה"כ דיוור מיוחד עבור בית אבות – 200 יח"ד. סה"כ דיוור מיוחד עבור מעון לבעלי מוגבלויות – 50 יח"ד.
מסחר		0	2,800	בתכנית מאושרת גז/במ/9/69 שטחי המסחר כוללים גם שימושים של משרדים ומבני ציבור.
תעסוקה		2,000	2,000	תוספת שטחי תעסוקה יותרו במוקד לאורך שד' עמק איילון (תא שטח 305).
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		135	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. בנוסף, כ- 50 יח"ד למעון לאנשים עם מוגבלויות. עיבוי הבינוי במגרשים הקיימים יתוכנן בהתאם לצורך, בד בבד עם הכנת תכנית מפורטת.
שצ"פ	דונם		815	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

4.2.1.3	הוראות נוספות
	<p>(1) שימושי הקרקע וזכויות הבניה במתחם כולו יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות על המקום, למעט הוראה המתייחסת למספר יחידות דיוור במגרש כמפורט בסעיף 2 קטן להלן ולהוראות המתייחסות למוקד מסחרי לאורך שד' עמק איילון.</p> <p>(2) הנחיות לתוספת יח"ד קטנות בבניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים:</p> <p>א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיוור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה.</p> <p>ב. יחידות הדיוור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיוור הראשיות בקומת הקרקע.</p> <p>ג. תוספת יחידת דיוור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש.</p> <p>ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיוור הראשיות והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות.</p> <p>ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה.</p> <p>(3) מסמך מדיניות יבחן את הצורך בהגדלת זכויות הבניה למוסדות ציבור במסגרת המגרשים הקיימים בהיקף הנדרש או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת בהתאם לסעיף 4.1.7. תוספת שטחי הבניה לא תהווה סטיה מתכנית זו.</p> <p>(4) במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון (תא שטח 305) תותר תוספת של שטחי תעסוקה ומגורים בקומות העליונות בסך 4,000 מ"ר. ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לשטחי המגורים.</p> <p>(5) הנחיות לתכנון יח"ד מיוחד יהיו על פי התכנית התקפה, בתאי שטח 101 ו-200.</p>

מתחם 2 – אזור תעסוקה צפוני					4.2.2
תיאור המתחם					4.2.2.1
		<p>המתחם הינו אזור התעסוקה הצפוני של שהם "היי פארק שהם", הנמצא מצפון ליישוב. תכנית המתאר מאפשרת הקמת מסוף תחבורה בנוסף לשימושים ולזכויות בתכניות התקפות.</p> <p>שטח המתחם כ- 980 דונם. נמצא בסמיכות לכביש 6 ממזרח וכביש 444 ממערב.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.2.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
מתחם זה אינו מיועד למגורים.	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9)				שטח בנייה כולל	
	10	10	דונם	מסוף תחבורה וחניון רכב כבד	
לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9)	60.5		דונם	ספורט ונופש	
<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>עיבוי הבינוי במגרשי הציבור הקיימים יתוכנן בהתאם לצורך, בד בבד עם הכנת תכניות מפורטות.</p> <p>השימושים המותרים ביעוד זה הינם: תחנת מכבי אש, תחנת משטרה וסניף דואר, בתי ספר מקצועיים ומוסדות מחקר הקשורים לאזור התעשייה ומבנים לרווחת העובדים באזור כגון מעונות יום, מועדונים ושירותי רווחה אחרים.</p>	40		דונם	מבנים ומוסדות ציבור	

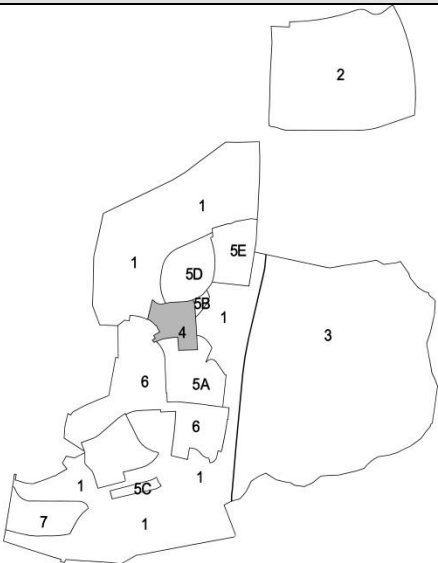
שצ"פ	דונם	171	בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.
------	------	-----	--

4.2.2.3	הוראות נוספות
	<p>(1) שימושי קרקע, זכויות הבניה וגובה הבינוי במתחם זה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות במתחם.</p> <p>(2) על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסוף תחבורה בתא שטח 250, ביעוד תעסוקה:</p> <p>א. מסוף התחבורה כולל רציפים לאוטובוסים, תחנת מוניות, חניון תפעולי לאוטובוסים, חניון מנהלתי לאוטובוסים, חניון לילה לאוטובוסים ולרכב כבד, חניון אופניים, חדר מנוחה לנהגים.</p> <p>ב. תוכן מערכת דרכים ונגישות טובה בתוך מערך מרכז התחבורה ולכיוון האזור הסובב.</p> <p>ג. מיקום הסימבול הינו סכמטי. המיקום המדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>ד. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ה. שטח המסוף לא יפחת מ-10 ד'.</p> <p>(3) תכנית עתידית להקמת בית עלמין בשצ"פ בתא שטח 446 באזור התעסוקה לא תהווה שינוי לתכנית המתאר.</p> <p>(4) כל תכנית מפורטת במתחם זה תהיה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>(5) במתחם זה נמצא אתר עתיקות "חרבת אל בירה" כמסומן בנספח נופי משולב. תכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו, בתא שטח 251, באזור המסומן בהוראות מיוחדות, יותרו שימושים להצגת העתיקות בלבד ולא תותר בניה מכל סוג בשטח זה. כל בקשת היתר לפיתוח אקסטנסיבי בשטח זה (שבילי טיול, הצללות, שילוט וכו'), תכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים להצגתם ולהנגשתם לציבור, כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p>(6) גובה בינוי כ- 20 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p>

<p>מתחם 3 – פארק יער שהם</p>	<p>4.2.3</p>
<p>תיאור המתחם</p>	<p>4.2.3.1</p>
	<p>מתחם פארק יער שהם נמצא מצדו המזרחי של כביש 444. שטח המתחם כ- 2,500 דונם. היער כולל שבילי הליכה ורכיבה על אופניים, מרפסת תצפית בראשה של גבעת ה"ספלולים והמדוכות". בפארק שרידים ליישובים מתקופת המשנה והתלמוד, ובמרכזו שרידיה של "חורבת תנשמת" שבה נחשפו שרידי כנסיית בכחוס מהתקופה הביזנטית. בכנסייה רצפת פסיפס וכתובת יוונית, לצידה בית בד ובריכת מים. בתחום הפארק עובר שביל ישראל. היער הוא יער קהילתי, נכס חשוב של הישוב, ובעל ערכים נופיים ותיירותיים המושכים קהל הן מהישוב והן מחוצה לו. בתחום יעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות כלולים מבנים היסטוריים, שרידי ניקבה, ומבנה תחנת טעינה של קרונות רכבת בריטית המוצע לשימור בתכנית זו. המתחם אינו מיועד לשינויים במסגרת תכנית המתאר.</p>
<p>נתונים כמותיים למתחם</p>	<p>4.2.3.2</p>

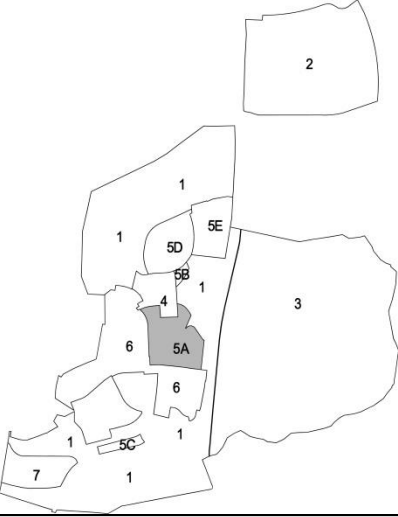
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	0	מתחם זה אינו מיועד למגורים.
שטח בנייה כולל				
שצ"פ	דונם		20	יותר בינוי של 250 מ"ר בהתאם לתכנית תקפה. השימושים המותרים הינם: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות אמפיתאטרון.

4.2.3.3	הוראות נוספות
	<p>1) עבודות פיתוח הפארק בהתאם למח/ 307 יכללו בין היתר הנגשת הפארק מכיוון התחום הבנוי מעבר לכביש 444 על ידי מעברים עיליים/תחתיים ובאמצעות שילוב של שבילי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ובהתבסס על עקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p> <p>2) בחלק משטח המתחם חלות הוראות תמ"א 8 לשמורת נוף. השמורה מסומנת בנספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית.</p> <p>3) הוראות לשטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 449):</p> <p>א. זכויות הבניה המותרות בשצ"פ עם הנחיות מיוחדות הינן 250 מ"ר בנוי והשימושים המותרים הינם: מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות אמפיתאטרון.</p> <p>ב. בתחום זה מוצע אתר לשימור – מבנה הטעינה של הרכבת הבריטית. יש לערוך סקר שימור לאתר ויוכן תיק תיעוד במידת הצורך.</p> <p>ג. בקשה להיתר בתחום זה תכלול תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לתחום השצ"פ כולו ותכלול הוראות עיצוב לבניינים, פירוט חומרי גמר, תכנון לביצוע של מערכות הכבישים והתשתיות ותראה את שילוב המבנה המוצע לשימור – מבנה טעינה של הרכבת הבריטית בתכנון.</p> <p>ד. גובה הבינוי הינו בהתאם לתכנית התקפה.</p> <p>4) כל תכנית מפורטת במתחם זה תהיה בתאום עם חברת חשמל.</p>

מתחם 4 – לב ישוב					4.2.4
תיאור המתחם					4.2.4.1
		<p>מתחם זה כולל את אזור המרכז המסחרי ושטחי מוסדות הציבור הגובלים בו, שטח בניין המועצה ומוקדים מסחריים לאורך שדי עמק איילון. תכנית המתאר מאפשרת עיבוי וציפוף הבינוי במתחם זה על מנת ליצור מרכז יישוב תוסס ופעיל המהווה מקום מפגש קהילתי. זאת ע"י תוספת מסחר ותעסוקה הנדרשים עקב גידול האוכלוסייה עם פיתוח שכונת כ"א ועיבוי ואכלוס שכונות נוספות ביישוב. כמו כן תוספת מגורים ע"י ציפוף ובינוי מעל המרכזים המסחריים ומעל מוקדי התעסוקה. סה"כ שטח המתחם כ-120 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	

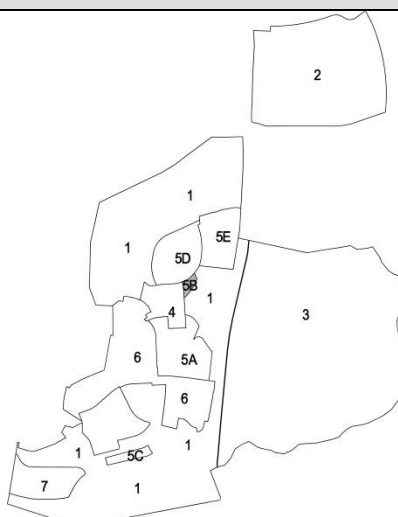
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-403	כ-777	בהתאם למצב המאושר ותוספת הנובעת מעיבוי שטחי המגורים שמציעה התכנית במתחם.
שטח בנייה כולל	מ"ר	50,000	75,550	
מגורים	מ"ר	20,000	31,550	ניתן ליעד שטחים למגורים בין השאר מעל קומת קרקע מסחרית וקומות המיועדות לתעסוקה. תוספת של כ-130 יח"ד. סה"כ 220 יח"ד במתחם.
מסחר	מ"ר	10,000	24,000	בתכנית מאושרת גז/במ/9/69 שטחי המסחר כוללים גם שימושים של משרדים ומבני ציבור. שטחי מסחר במתחם ימוקמו בקומת הקרקע.
תעסוקה	מ"ר	20,000	20,000	ניתן למקם שטחי תעסוקה בבנינים יעודיים, מעל קומת הקרקע המסחרית, ובקומות תחתונות בבנייני מגורים.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		53	1. בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורפת המצורף לתכנית זו. 2. עיבוי הבינוי במגרשים הקיימים יתוכנן בהתאם לצורך, בד בבד עם הכנת תכניות מפורטות.
שצ"פ	דונם			בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.

4.2.4.3	הוראות נוספות
	<p>(1) תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה 50 יחידות דיור או 10,000 מ"ר שטחי בינוי לתעסוקה/מסחר הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם בהתאם להוראות הסעיף 4.1.7 לתכנית זו.</p> <p>(2) גובה הבניה לא יעלה על 8 קומות.</p> <p>(3) תינתן עדיפות לחניונים תת קרקעיים. החניה העילית לא תעלה על 30% בשטחים המבונים ויתר החניה תהיה בתת הקרקע.</p>

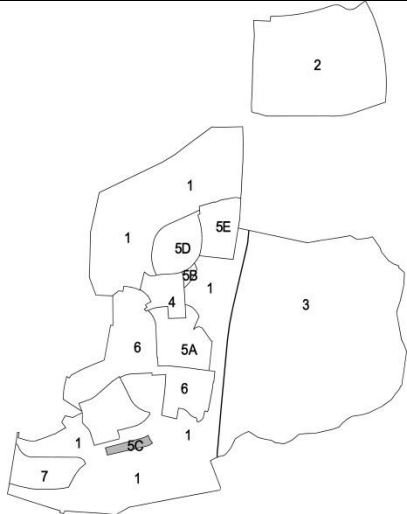
מתחם A5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית					4.2.5
תיאור המתחם					4.2.5.1
		<p>מתחם זה כולל את שכונת ורדים ושכונת יובלים המתאפיינות בעיקר בבנייה רוויה של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג'). שטח המתחם כ- 200 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.5.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
תוספת אוכלוסיה מתייחסת לתוספת יח"ד קטנות במגרשים דו משפחתיים ותוספת יח"ד על גבי הבינוי קיים בבנייה רוויה.	כ-5851	כ-1734	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
תוספת של סה"כ 566 יח"ד. סה"כ 1,558 יח"ד במתחם.	236,646	109,966	מ"ר	שטח בנייה כולל	
א. תוספת שטחי בניה בבניה רוויה מתייחסת הן ליח"ד חדשות והן לתוספות בינוי ליח"ד קיימות: 1. תוספת שטחי הבניה למגורים בבניה רוויה תבוצע ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים ו/או באמצעות תוספת אגפים לדירות הקיימות. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות. 3. סה"כ תוספת בעיבוי של 548 יח"ד.	236,646	109,966	מ"ר	מגורים	
ב. תוספת יח"ד במגרשים דו משפחתיים: 1. במגרשים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר 3. סה"כ תוספת יח"ד קטנות של כ- 18 יח"ד.		0	מ"ר		

<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>תוספת הבינוי תבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.</p>	<p>22.6</p>			<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p>	<p>93</p>			<p>שטח ציבורי פתוח</p>

<p>הוראות נוספות</p>	<p>4.2.5.3</p>
<p>(1) במתחם A5, תנאי לדיון בתכנית מפורטת המוסיפה 50 יחידות דיור ומעלה הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת.</p> <p>(4) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצי"פים, דרכים וחניות.</p> <p>(5) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.</p> <p>(6) הנחיות לתוספת יח"ד קטנות בבניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים:</p> <p>א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה..</p> <p>ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע.</p> <p>ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש.</p> <p>ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין</p> <p>ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות.</p> <p>ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה.</p>	

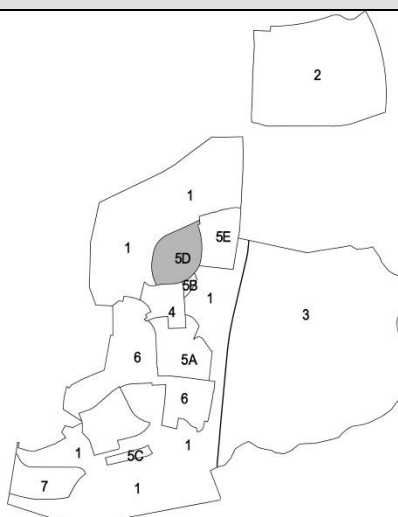
מתחם B5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית					4.2.6
תיאור המתחם					4.2.6.1
		<p>מתחם זה הינו חלק משכונת יובלים המתאפיינות בעיקר בבנייה רוויה של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג'). שטח המתחם כ- 11 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.6.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
תוספת אוכלוסיה מתייחסת לתוספת יח"ד על גבי הבינוי קיים בבנייה רוויה.	כ-543	כ-161	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
סה"כ תוספת 52 יח"ד במתחם. סה"כ 144 יח"ד במתחם.	19,250	7,700	מ"ר	שטח בנייה כולל	
1. תוספת שטחי הבניה למגורים במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים (בנייה רוויה) ובתוספת אגפים לדירות הקיימות. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות. 3. סה"כ תוספת של 52 יח"ד.	19,250	7,700	מ"ר	מגורים	
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.			דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.			דונם	שטח ציבורי פתוח	

הוראות נוספות	4.2.6.3
<p>(1) במתחם B5, תנאי לדיון בתכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם כולו בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל שטח תת- מתחם B5 כפי שהוא מסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת.</p> <p>(4) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות.</p> <p>(5) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.</p>	

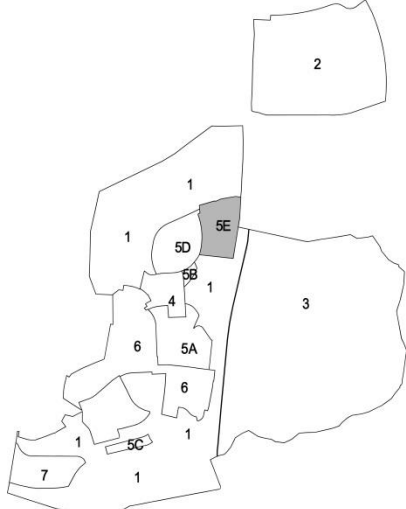
מתחם C5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית		4.2.7		
תיאור המתחם		4.2.7.1		
	<p>מתחם זה הינו חלק משכונת הדסים באזור של בנייה רוויה מדורגת של 3 קומות (מגורים ב-2-2 מדורג משולב). שטח המתחם כ- 15 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.7.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	כ-149	כ-647	תוספת אוכלוסייה מתייחסת לתוספת יח"ד על גבי הבינוי קיים בבנייה רוויה.
שטח בנייה כולל	מ"ר	9,720	23,220	סה"כ תוספת 48 יח"ד במתחם. סה"כ 168 יח"ד במתחם.

<p>1. תוספת שטחי הבניה למגורים במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים (בנייה רוויה) ובתוספת אגפים לדירות הקיימות.</p> <p>2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות.</p> <p>3. סה"כ תוספת של 48 יח"ד.</p>	23,220	9,720	מ"ר	מגורים
<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.</p>			דונם	מבנים ומוסדות ציבור
<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p>			דונם	שטח ציבורי פתוח

הוראות נוספות	4.2.7.3
<p>(1) במתחם C5, תנאי לדיון בתכנית מפורטת הינו הכנת מסמך מדיניות בהתאם להוראות סעיף 4.1.7 לתכנית זו.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת.</p> <p>(4) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות.</p> <p>(5) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.</p>	

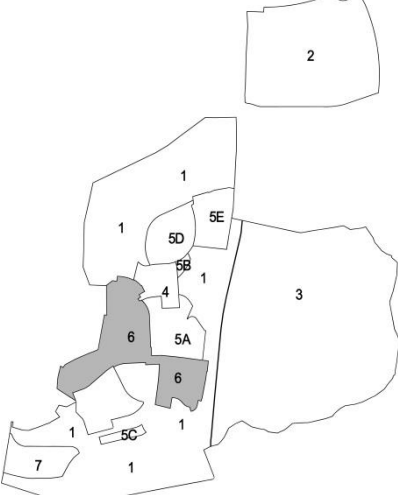
מתחם D5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
		<p>מתחם זה כולל את שכונת חמניות המתאפיינות בבנייה רוויה מדורגת של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג') ובניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים (מגורים א'). שטח המתחם כ- 130 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	0	4142		
שטח בנייה כולל	מ"ר	33,330	154,742	סה"כ 998 יח"ד במתחם.	
מגורים	מ"ר	33,330	154,742	<p>1. תוספת שטחי הבניה למגורים בבנייה רוויה מדורגת במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת אגפים לדירות הקיימות ותוספת מרתפים.</p> <p>2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם		12	<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p> <p>תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסייה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.</p>	
שטח ציבורי פתוח	דונם		5	<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p>	

הוראות נוספות	4.2.8.3
<p>(1) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת.</p> <p>(3) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות.</p> <p>(4) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.</p>	

מתחם E5 – עיבוי בינוי קיים – התחדשות עירונית		4.2.9		
תיאור המתחם		4.2.9.1		
	<p>מתחם זה כולל את שכונת סחלבים ומתייחס לבנייה רוויה של 3-4 קומות ללא מעלית (מגורים ג') ובניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים (מגורים א'). שטח המתחם כ- 130 דונם.</p>			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.9.2		
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
תוספת אוכלוסיה מתייחסת לתוספת יח"ד קטנות במגרשים דו משפחתיים ובינוי מעל מוקד מסחר ותעסוקה.	1595	126	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
סה"כ תוספת 55 יח"ד. סה"כ 409 יח"ד במתחם.	56,066	7,500	מ"ר	שטח בנייה כולל

<p>א. תוספת שטחי בניה בבניה רוויה : 1. תוספת שטחי הבניה למגורים יבוצעו ע"י תוספת אגפים לדירות הקיימות ותוספת מרתפים. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות.</p>	51,016	3,500	מ"ר	מגורים	
<p>ב. תוספת יח"ד במגרשים דו משפחתיים : 1. במגרשים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר. 3. סה"כ תוספת של 40 יח"ד.</p>		0	מ"ר		
<p>תותר תוספת שטחי בניה למגורים מעל מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון בסך 2,000 מ"ר נוספים לכל מוקד – סה"כ תוספת של 15 יח"ד.</p>		2,000	מ"ר		
	3,050	0	מ"ר	מסחר	
<p>תוספת שטחי תעסוקה יותרו במוקד לאורך שד' עמק איילון (תא שטח 306).</p>	2,000	2,000	מ"ר	תעסוקה	
<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו. תוספת הבינוי תתבצע במגרשי ציבור קיימים בהתאם לתוספת האוכלוסיה במסגרת הכנת תכניות מפורטות.</p>	17		דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
<p>בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.</p>	50		דונם	שטח ציבורי פתוח	

הוראות נוספות	4.2.9.3
<p>(1) תכנית מפורטת תקבע תנאים הוראות ומנגנונים אשר יאפשרו תוספת בינוי במתחם באופן המתחשב בבינוי הקיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפישה תכנונית לכל תא שטח המסומן בתשריט. בסמכות מוסד תכנון להגדיל או להקטין שטח זה במידה והתנאים המקומיים מצדיקים זאת.</p> <p>(3) התכנית תערך בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 לעיל, ותכלול הוראות לטיפול במרחב הציבורי כולל שצ"פים, דרכים וחניות.</p> <p>(4) התכנית תכלול הוראות אשר יבטיחו כי שיפוץ והרחבה יעשו למבנה בשלמותו, כחלק מתפישה תכנונית אחת.</p> <p>(6) הנחיות לתוספת יח"ד קטנות בבניה צמודת קרקע במגרשים דו משפחתיים : א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה. ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע. ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש. ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. ה. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות. ו. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה.</p> <p>(7) תכנית מדיניות תיבחן את הצורך בהגדלת זכויות הבניה למוסדות ציבור במסגרת המגרשים הקיימים בהיקף הנדרש או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת בהתאם לסעיף 4.1.7. תוספת שטחי הבניה לא תהווה סטיה מתכנית זו.</p> <p>(8) במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון (בתא שטח 306) תותר תוספת של שטחי תעסוקה ומגורים בקומות העליונות בסך 4000 מ"ר. ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לשטחי המגורים.</p>	

מתחם 6 – עיבוי שכונות ברושים, אלונים ורקפות א'					4.2.10
תיאור המתחם					4.2.10.1
		<p>מתחם זה כולל את שכונת אלונים, שכונת ברושים ושכונת רקפות א', המתאפיינות בעיקר בבנייה צמודת קרקע, חד משפחתית ודו משפחתית ובבנייה טורית. גובה הבינוי הינו 2 קומות. שטח המתחם כ- 450 דונם. המתחם כולל גם מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.10.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא	
תוספת אוכלוסיה מתייחסת לתוספת יח"ד קטנות במגרשים חד משפחתיים ודו משפחתיים ובינוי מעל מוקד מסחר ותעסוקה.	כ-4523	כ-1473	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
סה"כ שטח הבניה למגורים לפי תכניות תקפות ובהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (9) בתוספת לשטחי הבנייה במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון סה"כ תוספת 722 יח"ד. סה"כ 1457 יח"ד במתחם.	158,460	6,760	מ"ר	שטח בנייה כולל	
תוספת יח"ד במגרשים חד משפחתיים: 1. תוספת יח"ד אחת למגרש תותר במגרשים ששטחם כ- 500 מ"ר עם יח"ד אחת קיימת. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא ירד מ- 35 מ"ר. 3. סה"כ 395 יח"ד קטנות תוספת.	154,960	0	מ"ר	מגורים	
תוספת יח"ד במגרשים דו משפחתיים: 1. במגרשים דו משפחתיים במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה, תותר תוספת של יחידת דיור קטנה לכל יחידת דיור תקפה, במסגרת זכויות הבניה התקפות. 2. גודל היחידה הנוספת לא יעלה על 80 מ"ר ולא יפחת מ- 35 מ"ר. 3. סה"כ 288 יח"ד קטנות תוספת.		0	מ"ר		

1. תוספת שטחי הבניה למגורים במתחם זה יבוצעו ע"י תוספת קומות על גבי הבינוי הקיים (בנייה רוויה) ובתוספת אגפים לדירות הקיימות. 2. גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות. 3. סה"כ תוספת של 24 יח"ד.		2760	מ"ר	
תוספת שטחי בניה למגורים מעבר לזכויות הקיימות תותר מעל מוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון בסך 2,000 מ"ר נוספים לכל מוקד. סה"כ תוספת של כ-15 יח"ד.		2,000	מ"ר	
תכנית מאושרת גז/במ/9/69 שטחי המסחר כוללים גם שימושים של משרדים ומבני ציבור	1,500	0	מ"ר	מסחר
תוספת שטחי תעסוקה יותרו במוקד לאורך שד' עמק איילון (תא שטח 300).	2,000	2,000	מ"ר	תעסוקה
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	12		דונם	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לנספח פרוגרמה, חברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.	157		דונם	שטח ציבורי פתוח

הוראות נוספות	4.2.10.3
<p>(1) שימושי הקרקע וזכויות הבניה במתחם כולו יהיו בהתאם לקבוע בתכניות התקפות החלות על המקום, למעט הוראה המתייחסת למספר יחידות דיור במגרש כמפורט בסעיף 2 קטן להלן ולהוראות המתייחסות למוקדים מסחריים לאורך שד' עמק איילון.</p> <p>(2) <u>הנחיות לתוספת יח"ד קטנה בבניה צמודת קרקע (חד משפחתי ודו משפחתי):</u></p> <p>א. יוכן מסמך מדיניות לכל המתחם או לחלק משמעותי ממנו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, במסגרתו ינתנו הנחיות לתכנון תוספת של יחידת דיור אחת בשטח של 35-80 מ"ר לכל יח"ד מאושרת, במגרשים דו משפחתיים ששטחם 700 מ"ר ובמגרשים חד משפחתיים ששטחם 500 מ"ר.</p> <p>ב. יחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות הדיור הראשיות בקומת הקרקע.</p> <p>ג. תוספת יחידת דיור קטנה תותנה בהסדרת חנייה נוספת כנדרש.</p> <p>ד. יאסר פיצול הבעלות בין יחידות הדיור הראשית והקטנה, והן יהיו בבעלות של אותם בעלים. תרשם על כך הערה בפנקס רישום המקרקעין. תוספת יח"ד תותר במסגרת הזכויות התקפות ללא תוספת זכויות וקומות.</p> <p>ה. גובה הבינוי נותר על פי הנקבע בתכניות המפורטות התקפות במתחם זה.</p> <p>(3) תכנית מדיניות תיבחן את הצורך בהגדלת זכויות הבניה למוסדות ציבור במסגרת המגרשים הקיימים בהיקף הנדרש או בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת בהתאם לסעיף 4.1.7. תוספת שטחי הבניה לא תהווה סטיה מתכנית זו.</p> <p>(4) במוקד מסחר תעסוקה ומגורים לאורך שד' עמק איילון (תא שטח 300) תותר תוספת של שטחי תעסוקה ומגורים בקומות העליונות בסך 2000 מ"ר. ניתן להמיר את שטחי התעסוקה לשטחי המגורים.</p>	

מתחם 7 – מרכז מסחר ותעסוקה דרומי					4.2.11
תיאור המתחם					4.2.11.1
		<p>השטח לא מבונה. התכנית המאושרת החלה על מתחם זה מייעדת את האזור למסחר תעסוקה ומוסדות ציבור. המתחם גובל בכביש 453 מדרום ובשד' עמק איילון ממזרח. שטח המתחם כ-130 דונם. גובה הבינוי המאושר הינו עד 3 קומות. בתחום זה מצוי מבנה גשר אבן שהוכרז לשימור.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.11.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
מתחם ללא מגורים.	0	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	103,200	62,600	מ"ר	שטח בנייה כולל	
	58,050	38,700	מ"ר	תעסוקה (משרדים)	
	33,800	16,900	מ"ר	מסחר	
שטחי בנייה אלו מיועדים למלון עירוני.	7,000	7,000	מ"ר	תיירות	
	4,350		מ"ר	ספורט ונופש	
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת בתכנית זו.	20		דונם	מבנים ומוסדות ציבור	
בהתאם לתדריך הארצי התקף בעת אישור התכנית המפורטת ובהתייחס לפרוגרמה המצורפת בתכנית זו.	19		דונם	שטח ציבורי פתוח	

הוראות נוספות	4.2.11.3
<p>(1) בשטחי מסחר ותעסוקה גובה הבינוי לא יעלה על 5 קומות; בתכנית מפורטת לתיירות ניתן לקבוע גובה בינוי שלא יעלה על 8 קומות וישולב עם המרקם הסובב.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>א. עקרונות למניעת מטרדים של רעש זיהום ומטרדים נוספים של שימוש כלשהו לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. הוראות לקישור המתחם ליישוב הקיים באמצעות צירי הליכה ורכיבה על אופניים.</p> <p>ג. הוראות לממשק בין נחל בית עריף לבינוי המוצע, הכוללות התייחסות לחזית בינוי קדמית הפונה לנחל, לסלילת טיילת לאורכו עם מסלול הליכה ורכיבה על אופניים.</p> <p>ד. תכנון הבינוי ופיתוח בהתייחס לכניסה ליישוב.</p> <p>(3) תותר הקמת מסוף תחבורה בתא שטח 281, ביעוד תעסוקה ומסחר:</p> <p>א. מסוף התחבורה כולל רציפים לאוטובוסים, תחנת מוניות, חניון תפעולי לאוטובוסים, חניון מנהלתי לאוטובוסים, חניון לילה לאוטובוסים ולרכב כבד, חניון אופניים.</p> <p>ב. תוכן מערכת דרכים ונגישות טובה בתוך מערך מרכז התחבורה ולכיוון האזור הסובב.</p> <p>ג. מיקום הסימבול הינו סכמטי. המיקום המדויק ייקבע במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>ד. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>(4) תכנית מפורטת במתחם זה אשר כוללת מלון, תעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p>	

5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>(1) כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>(2) שבילי אופניים: שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופי המשולב, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. התוואי המוצע בנספחים הינו סכמטי וניתן לשנותו בתנאי שנשמרת רציפות ברשת שבילי האופניים המוצעת.</p> <p>(3) תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>(4) חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר כדין בתחום הרשות.</p> <p>(5) כל תכנית שתכלול בינוי בתחום קווי בנין של הדרכים האזוריות 444 ו-453 תחייב אישור הקלה מקווי בניין בהתאם להוראות תמ"א 3.</p> <p>(6) חתך הדרכים לרבות רוחב המסעות, מדרכות ומפרדות יבחן במסגרת התכנית המפורטות.</p>
5.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>(2) כל תכנית הכוללת הקמת מתקני חשמל חדשים תכלול הוראות המוודאות עמידה בסף החשיפה לשדה האלקטרומגנטי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>
5.1.4	<p>ביוב</p> <p>(1) תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(2) לתכניות מפורטות בהיקף העולה על 100 יח"ד יוכן נספח ביוב אשר יציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת והמוצעת, על כל מרכיביה, להולכת תוספת השפכים החזויה. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שדרוג של</p>

<p>מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>3) היה וכלל הנספח שינויים ביחס לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו ו/או לתכנית האב לביוב, יפורטו בו השינויים האמורים. הנספח ילווה בחו"ד משרד הבריאות.</p> <p>4) תכנית מפורטת לפיצול יח"ד תתאפשר בתחום רדיוס מגן של קידוח מס' 27 ותכלול נספח ביוב שיציג את השדרוג הנדרש למערכת הביוב הקיימת, בהיוועצות עם משרד הבריאות.</p> <p>5) תכנית מפורטת תעמוד במגבלות רדיוסי מגן של קידוחים, ובמידת הצורך תפרט נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים, בהיוועצות עם משרד הבריאות.</p> <p>6) אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.</p> <p>7) מערכת הביוב תהיה מופרדת ממערכת הניקוז. לא יותר חיבור עודפי נגר עילי למערכת הביוב.</p> <p>8) איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תעמוד באיכות השפכים הנדרשת על פי תקן. תכנית מפורטת לתעשייה תכלול, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, טיפול קדם, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>9) קווי ביוב החוצים קווי מקורות יחויבו באישור מקורות.</p> <p>10) קווי ביוב מתוכננים בתחום רדיוסי מגן של קידוח מי שתיה יונחו בהתאם להנחיות המפורטות בנספח המים והביוב, ויעברו בדיקת אטימות כתנאי לחיבורים למערכת הביוב האזורית, בהיוועצות עם משרד הבריאות.</p> <p>11) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>12) לא תאושר תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה אלא אם נבחנה יכולת עמידתם של מערכת ההולכה ומט"ש איילון בתוספת המוצעת ונמצא כי קיים פתרון קצה בהתאם לדין.</p>	
<p>אספקת מים</p> <p>5.1.5</p> <p>1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2) תכנית מפורטת שבתחומה עוברת רצועת מים לתכנון או רצועה אופציונלית, כמסומן בנספח המים (קו מים מתוכנן), תתואם עם רשות המים.</p> <p>3) לתכניות מפורטות בהיקף העולה על 200 יח"ד יוכן נספח מים בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. הנספח יציג נתוני ספיקות חזויות והתאמת המערכת הקיימת המוצעת להולכת תוספת המים החזויה.</p> <p>4) הספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>5) מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה. בכל מקום בו שימשו לכך בעבר, לא תתיר תכנית מפורטת הוצאת היתר בנייה, אלא לאחר שהוסדר פתרון הארקה.</p> <p>6) תכנון קווי מים לשתיה ושאינם לשתיה יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות התקפות לאותה עת.</p> <p>7) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתיה.</p> <p>8) תכנית מפורטת אשר עוברים בתחומה קווי מים ראשיים של חב' "מקורות", תכלול הוראות המוודאות כי לא תתבצע בניה קשיחה ו/או חפירות מעל קווי המים, בתאום עם מקורות.</p> <p>9) תכנית מפורטת החלה בקרבת קו מקורות או ברצועה לתכנון מקורות – תכלול תנאים למתן היתרים בתיאום עם מקורות.</p> <p>10) הצטלבויות בין קווי מקורות וקווי ביוב - בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>11) לא תותר הקמת תחנות תדלוק בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה.</p>	

<p>5.1.6</p>	<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>1) לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>2) מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות הניקוז, כאמור בנספח הניקוז, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.</p> <p>3) תנאי לקבלת היתר בניה הינו הבטחת ניקוז כל השטח בתחום ההיתר, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4) לתכניות מפורטות הכוללות 100 יח"ד ומעלה או ששטחן 50 דונם ומעלה - הגדול מבין השניים - יוכן נספח ניקוז והידרולוגיה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. הנספחים יוכנו בהתאם להוראות תמ"א 34 ב/3. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז לשטח התכנית - באישור רשות הניקוז האזורית. תכניות מפורטות בשטח ההררי יכללו גם פתרונות לחלחול נגר - באישור רשות הניקוז האזורית ורשות המים.</p> <p>5) בתחום רדיוסי מגן א/ב של קידוחי מי שתיה, בתחום אזורי תעשייה ובשימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע לא יותרו פעולות שימור והחדרת נגר.</p> <p>6) פעולות וויסות והחדרת נגר במוצאי ניקוז אזור תעשייה חבל מודיעין מחייבות באישור רשות המים.</p> <p>7) בתחום פשטי ההצפה המוצעים בנחל בית עריף לא יתאפשר בינוי.</p> <p>8) תכנית מפורטת למאגרי הויסות ופשטי ההצפה תתואם עם התכנית הכוללת לאגן הניקוז.</p> <p>9) באזור התעשייה הצפוני (מתחם 2) אין להחדיר מי נגר למי התהום מחשש לזיהום מי התהום.</p>
<p>5.2</p>	<p>איכות סביבה</p>
<p>5.2.1</p>	<p>א. כללי:</p> <p>1) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אויר, זיהום מים, ריח וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>2) על אף האמור בפרק 3, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>ב. בניה ירוקה:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח העיצוב העירוני ו/או נספח נופי-סביבתי משולב המצורף לתכנית זו.</p> <p>ג. פסולת כללי:</p> <p>1) הטיפול בפסולת לסוגיה יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>2) פעולות לשיקום אתר הפסולת באזור התעשייה הצפוני יערכו בהיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>תכנית מפורטת בתחומה קיים מתקן תשתית לטיפול בפסולת (תחנת מעבר/מתקן טיפול תרמי/אתר הטמנה) תכלול, ככל שנדרש, תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובאישורה.</p> <p>ה. פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה</p>

	<p>יעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>ו. מניעת זיהום קרקע ומים: תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע ובהתאם להוראות תמא/34 ב/4 על עדכוניה.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים: (1) ככלל, יש להימנע ממיקום של מפעלים, המשתמשים בחומרים מסוכנים בכמויות המהוות סיכון סביבתי, בסמוך למבנים המיועדים למגורים, למבני ציבור ולמסחר. (2) תכנית מפורטת הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, שינועם ואחסנתם, בהתאם להנחיות הגורמים הסביבתיים המסמכים (3) כל תכנית מפורטת באזור התעשייה תכלול הנחיות למרחקי הפרדה ממפעלים מזהמים או מפעלים עם חומרים מסוכנים קיימים ועתידיים.</p> <p>ח. זיהום תאורה: תכניות מפורטות יבטיחו מניעת זיהום תאורה לשטחים הפתוחים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>5.3</p>	<p>סיכוני רעידות אדמה</p>
	<p>(1) לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. (2) תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תכלול סקרים וחוות דעת, בהתאם להנחיות הנספח האמור. (3) תכנית מפורטת כאמור תטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה.</p>
<p>5.4</p>	<p>מבנים ואתרים לשימור</p>
	<p>(1) גשר נחל בית עריף - האתר המסומן בנספח הנופי סביבתי כאתר לשימור מוגדר לשימור בתכנית ג/14/9/69 ויש לפעול בהתאם להוראות תכנית זו. (2) תחנת טעינה של הרכבת הבריטית – האתר מסומן בתשריט נופי סביבתי כאתר מוצע לשימור. יש לערוך סקר שימור לאתר ובמידת הצורך יוכן תיק תיעוד אשר יכלול חו"ד הממונה על השימור ברשות המקומית. (3) כל בקשה להיתר בתחום השצ"פ עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 449 תכלול סקר שימור למבנה הטעינה של הרכבת הבריטית המוצע לשימור.</p>
<p>5.5</p>	<p>אתרי עתיקות</p>
	<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p>5.6</p>	<p>שטחים בטחוניים ומכשולי טיסה</p>
	<p>(1) בסעיף זה "שטח ביטחוני" – מתקן בטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: החוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן בטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום), 1945. על שטחים בטחוניים אשר בתחום התכנית, כפי שיהיו מעת לעת, יחולו הוראות פרק ו' לחוק. (2) תכנית זו איננה מבטלת או משנה שטחים ביטחוניים ו/או את ההוראות החלות בהם, לרבות מגלות שהוטלו בגינם, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו, לאחר שניתן להן אישור בכתב על ידי נציג שר הבטחון בועדה המחוזית.</p>

3	אין בתכנית זו כדי למנוע מתן הכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.
4	כל שימוש בשטחי בטחון (תאי שטח 617-612), לרבות קידום תכניות מפורטות על פי תכנית זו, יתואמו עם משרד הבטחון.
5	חדל שטח בטחוני מלהיות שטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.
6	הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה - נמל תעופה בן גוריון : א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תאושר תכנית מפורטת מכח תכנית זו אשר תעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.

6. ביצוע התכנית

6.1 שלבי ביצוע התכנית

6.1.1	ל"ר.
-------	------

6.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

6.2.1	1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
2)	אחת לשנה תגיש הועדה המקומית ליו"ר הועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.
3)	הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.

6.3 מימוש התכנית

6.3.1	יעד מימושה של תכנית זו הוא עם הגעת אוכלוסיית הישוב לכ- 35,000 נפש.
-------	--

7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				ועדת היגוי בין משרדית		בית הדפוס 12, י"ם	074-7578305				
				ועדה מקומית שהם		האודם 63, שהם	03-9723060				

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	ראש צוות התכנון	דני לזר	8367153	23925	דני לזר אדריכלים בע"מ	512567314	03-6918099			office@dannylazar.com
	יועץ נופי	אריה קוץ	51696839	28353	סטודיו אדריכלות נוף	512864729	03-6090827			studio@ta-arc.com
	יועץ סביבתי	עמית טל	57877219		אמפיביו	514852698	03-7369972			amit@amphibio.co.il
	מודד	ברני גטניו	52602984	570	דטהמפ	511271074	03-7541000			giladl@datamap.com
	יועץ כלכלי-חברתי	אהוד פסטרנק	3447422			הרב פרנקל 10, תל אביב-יפו	03-6425056			e-pstrnk@zahav.net.il
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	37679743	118405	ענבל הנדסה בע"מ, תכנון מערכות מים, ביו, ניקוז	מסד, תד 14990	04-6778733			inbaleng@gmail.com
	יועץ תנועה	יהודה אריה	051009264			יגאל אלון 55, תל אביב	03-6366444			yehuda@del.co.il

ינואר 2019

עמוד 48 מתוך 33

תכנית מס' 421-0485961

מבא"ת כוללנית

7.2 חתימות			
תאריך:	חתימה:	שם: ועדת היגוי בין משרדית	מגיש התכנית
חתימה:		שם: ועדה מקומית שוהם	
מספר תאגיד:		משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: דני לזר	עורך התכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: דני לזר אדריכלים	

ינואר 2019

עמוד 49 מתוך 33

תכנית מס' 421-0485961

מבא"ת כוללנית

טיוטת תבנית הוראות תכנית כוללנית
אוקטובר 2014

עמוד 50 מתוך 13