

הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0767434

גני תקוה, גוש 6716



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	גני תקוה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/09/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

08/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לפתח את גוש 6716 בצפון גני תקווה כמתחם עירוני מעורב-שימושים ודינמי, הכולל מרחב ציבורי נגיש ונעים ומשלב מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, כיכר עירונית ומערכת שבילים וגינות ציבוריות.

מרקם המגורים בתכנית מציע כ-1,200 יח"ד באיכות דיור עירונית גבוהה, הנובעת משילוב בניה מרקמית רוויה ובניה גבוהה, ורשת ירוקה של שדרות, שבילים, גנים, וכיכר מרכזית רחב ידיים. מגרשי התעסוקה, הכוללים היקף כולל של כ-250,000 מ"ר, מצויים סביב מדרחוב מסחרי המתוכנן כמרחב שוטטות פתוח ומזמין, המתוכנן בסינרגיה עם מתחם התעסוקה השכן בתחום קריית אונו. לצורך עידוד ההליכתיות כוללות הוראות הבינוי והפיתוח הקפדה על מדרכות רחבות ומוצלות, בניית חזיתות המבנים בקו אפס עם דופן שקופה ופעילה לרחוב ודרישות קפדניות ביחס לנטיעות עצים במגרשים הפרטיים, הציבוריים ולאורך הרחובות.

השטחים הציבוריים הפתוחים משתרעים על כ-20% משטחה, לרבות שצ"פ עירוני מרכזי, בשטח של כ-18 דונם, שיהווה שטח פתוח מרכזי לתושבי השכונה וכן כיכר עירונית מרכזית בה יתקיימו, מעת לעת, אירועים ופעילות עבור כלל תושבי הישוב. התכנית מציעה היקף של כ-45 דונם למוסדות ציבור, לרבות קריית חינוך הכוללת מגוון רחב של מוסדות לימוד ופנאי, המספק מענה מלא לפיתוח המוצע בתכנית וכן לרזרבות עתידיות הנדרשות ליישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גני תקוה, גוש 6716

מספר התכנית 429-0767434

1.2 שטח התכנית 270.680 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גני תקוה
קואורדינאטה X	188027
קואורדינאטה Y	663988

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית מצוי בצפון המועצה המקומית גני תקוה וגובל ממערב בעיר קרית אונו וממערב במועצה האיזורית דרום השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

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
6716	מוסדר	חלק	13-22, 59, 64-65, 67, 69, 71, 75, 83-125, 127, 130-134, 365-366	11-12, 56-58, 70, 72, 81-82, 135-136, 140
6717	מוסדר	חלק	217, 238	
6718	מוסדר	חלק		1, 61, 71

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

דרום השרון, פתח תקווה, קרית אונו



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
14/05/1992	3167	4004		החלפה	פת/2000
04/01/2011	1932	6183		החלפה	מח/262
17/08/1967	2079	1385		החלפה	פת/647
19/09/1991	59	3923		החלפה	פת/1290



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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	24/09/2020	ברני גטניו	15: 19 02/10/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	24/11/2020	נעמה מליס	11: 35 01/12/2020	תשריט בינוי ופיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	06/07/2020	נעמה מליס	11: 46 01/12/2020	חתכי בינוי ופיתוח	לא
קווי בנין	מחייב	1: 1250	1	05/11/2020	נעמה מליס	11: 47 05/11/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	29/11/2020	גדי אלטמן	11: 37 01/12/2020	תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	29/11/2020	גדי אלטמן	11: 36 01/12/2020	תח"צ ושבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה		89	04/12/2019	ענת שוחט	11: 58 13/12/2020	בה"ית- בדיקת התכנות תחבורתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		162	10/12/2020	גילה שניידר	19: 11 10/12/2020		לא
איכות הסביבה	רקע		65	10/12/2020	גילה שניידר	19: 15 10/12/2020	סקר פסולת	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	30/11/2020	יאיר קורנברג	12: 36 02/12/2020		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	29/11/2020	יאיר קורנברג	11: 39 01/12/2020	תשריט- מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	29/11/2020	יאיר קורנברג	11: 40 01/12/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		6	25/11/2019	לירון פרחי	11: 32 05/12/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		8	06/02/2020	אלון ורד	15: 00 23/02/2020	מפרט לשימור עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		45	21/07/2019	אלון ורד	14: 58 23/02/2020		לא

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית גני תקוה	גני תקוה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	lishka@gan tik.org.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה אדריכלים סטודיו מא	תל אביב- יפו	דרור	7	03-5664006		office@studi o-ma.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גדי אלטמן		נתן תומר הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6546720	03-6242490	gadi@nte.co.i l
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		office@esd- env.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
יועצת פרוגרמה לצרכי ציבור	מתכנן	לירון פרחי			קרית טבעון	משעול הלוטם	4	054-9987777		lironfarchi@ gmail.com
	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון ייעוץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	בגין מנחם	68	03-5353603	03-5347029	hassone@net vision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל	נס ציונה	(1)		08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דאטהמפ	בני ברק	(2)	67	03-7541000		
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד	רמת השרון	המלכים	13 א		03-5288430	alon@veredg roup.co.il
יועצת תחבורה	יועץ	ענת שוחט		PGL	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 4033.

(2) כתובת : ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בינוי ארעי זמני	מבנים ארעיים ופריקים, כגון דוכנים, שאינם דורשים הכנות מיוחדות או שינוי סביבתם בזמן ההקמה והפירוק.
מדרחוב	רחוב עירוני, בו אסורת תנועת כלי רכב ממונעים, ביניהם מכוניות ותחבורה ציבורית, למעט תנועת רכבי חרום ותחזוקה. בתשריט התכנית מוגדרים תאי שטח 411, 407 ו-414 כמדרחוב.
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם רחוב, שביל או שצ"פ.
שטח יחידת דיור	שטח הדירה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי הממ"ד ושטחי השירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה (מרפסות פתוחות ו/או מחסנים ו/או חניות מקורות וכדומה).
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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**

פיתוח מתחם עירוני חדש בצפון גני תקוה, הכולל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מדרחוב מסחרי, קרית חינוך, כיכר עירונית ראשית ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ושטח ציבורי פתוח ליעודי דרך מוצעת, מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותחנת תחבורה ציבורית.
- הקצאת מגרשים וזכויות בניה ליחידות דיור, בסוגי בינוי מגוונים, לשטחים פתוחים ומבונים לצרכי ציבור וכן לשטחי מסחר ותעסוקה.
- הוראות בינוי ופיתוח המבטיחות איכות אדריכלית גבוהה ויחס נכון בין הבינוי לסביבתו, מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים ואקלימיים אחרים.
- הוראות לתכנון הרחובות, לרבות בינוי רציף והמשכי בקו אפס, שילוב חזית מסחרית, קומת קרקע שקופה ופעילה ומדרכות רחבות ומוצללות.
- הוראות ביחס למדרחוב המסחרי, לפיתוחו כמרחב שוטטות רציף, הכולל הצמדת שפ"פים, במגרשים הגובלים בו, לתחום הולכי הרגל.
- מתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים בתחום התכנית ובסביבתה, לרבות קרית חינוך עירונית רב-תכליתית, מתן הוראות למגרשים הציבוריים באופן המקדם עירוב שימושים, איגום משאבים וגיבוש קהילתי.
- הוראות ביחס לאיכות, נגישות ורציפות השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, והשתלבותם במערכת הציבורית הסובבת את תחום התכנית.
- קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקת הקרקע בתכניות עתידיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	13 - 1
תעסוקה	124 - 120 ,109 - 103 ,101 ,100
מתקנים הנדסיים	153 - 150
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
שטח ציבורי פתוח	424 - 400
דרך מוצעת	503 - 500
דרך משולבת	509
תחנת תחבורה ציבורית	510
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מוצעת	503 - 500
גבול מתחם	דרך משולבת	509
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 200
גבול מתחם	מגורים	13 - 1
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	153 - 150
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	424 - 400
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	510
גבול מתחם	תעסוקה	124 - 120 ,109 - 103 ,101 ,100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	501
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	201
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	423 ,422 ,410
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	105
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	501 ,500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	13 ,12 ,9 ,8 ,6
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	412
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	123 ,122 ,107 ,106 ,103 ,101
חזית מסחרית	דרך מוצעת	502 - 500
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203 ,201
חזית מסחרית	מגורים	13 ,12 ,10 - 4
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	421 ,420 ,417 ,415 ,412 ,410 ,409
חזית מסחרית	תעסוקה	124 ,122 - 120 ,109 - 103 ,101 ,100
קו בנין עילי	דרך מוצעת	502 - 500
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	203 ,202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים	1 - 6, 8 - 13
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	421, 409, 401
קו בנין עילי	תעסוקה	100, 101, 103, 106 - 120, 109 - 124

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,236	0.83
מגורים א'	1,989	0.74
מתקנים הנדסיים	9,182	3.39
שטח חקלאי	170,100.54	62.84
שטח עיצוב מדרונות	721	0.27
שטח ציבורי פתוח	86,459	31.94
סה"כ	270,687.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	63,719.28	23.55
דרך משולבת	778.44	0.29
מבנים ומוסדות ציבור	43,318.53	16.01
מגורים	41,567.91	15.37
מתקנים הנדסיים	11,735.63	4.34
שטח ציבורי פתוח	52,764.53	19.51
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,142.66	0.79
תחנת תחבורה ציבורית	3,463.53	1.28
תעסוקה	51,022.61	18.86
סה"כ	270,513.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים.</p> <p>ב. במפלס הקרקע: מסחר קמעונאי, הסעדה, משרדים, מרפאות ושירותים נלווים.</p> <p>ג. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	מסחר
	<p>שימושים שאינם גורמים להיווצרות ופליטה של מזהמים (לרבות רעש), וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>בתאי השטח 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 ו-13 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>גבול מגרש שסומן בנספח קווי הבניין בקו בניין עילי מחייב - לא יפחת אורך חזית המבנים כלפי הרחוב (לפחות ב-5 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-70% מאורך חזית המגרש.</p> <p>במפלס הקרקע כלפי הרחוב לא תמוקמנה דירות מגורים אלא שימושים משותפים בלבד (מסחר, משרדים, מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים וכיו"ב).</p> <p>הנחיות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום מגרשי המגורים מפורטות בסעיף 6.2.</p>
ג	הוראות בינוי
	<p>בתאי שטח 5, 6 ו-7 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>במפלס הקרקע לא ימוקמו דירות מגורים.</p> <p>גבול מגרש שסומן בנספח קווי הבניין בקו בניין עילי מחייב - לא יפחת אורך חזית המבנים כלפי הרחוב (לפחות ב-3 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-70% מאורך חזית המגרש.</p> <p>30% משטח המגרש, במיקום המשכי למדרחוב, יתפקד כשטח פרטי פתוח ויתאפשר בו מעבר פתוח לציבור. בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בדבר זיקת הנאה לציבור בפנקסי רישום המקרקעין. בשטח זה יחולו הוראות סעיף 6.2.2.</p>
ד	הוראות בינוי
	<p>1. לצורך הקפדה על תמהיל בינוי מגוון והטרונגי בין תאי השטח, יוגבל השימוש בטיפוסי בינוי חזרתיים לגבולות כל אחד מתאי השטח. יושם דגש על ייחודיות המבנה והתאמתו למקומו במרקם - כגון מבנה פינתי, הפניה לרחוב ראשי, לשצ"פ וכיו"ב.</p> <p>2. יותרו מחסנים דירתיים, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר במוצע ליח"ד ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יח"ד יוצמד לא יותר ממחסן אחד.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח, מכללות ומרכזי לימוד, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.</p>

4.2	תעסוקה
	<p>ב. שירותי תרבות, בילוי ופנאי, אימון גופני, אולמות אירועים ומופעים וכיו"ב.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותי הסעדה וכיו"ב - בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ה. שנאים ותשתיות עבור המבנה, משולבים במבנה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לא יותרו השימושים והתכליות הבאים:</p> <p>א. שימושי תעסוקה הגורמים רעש, זיהום אוויר ומים, תעשיות של חומרים דליקים ומסוכנים וכל שימוש אחר הגורם למטרד לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>ב. שימושי תעסוקה מעוטי תנועת קהל, כגון: לוגיסטיקה ואחסון.</p> <p>ג. שימושים העלולים להוות מטרד למגורים סמוכים, כגון אולמי אירועים ומופעים, יותרו בתאי השטח 105, 120, ו-123 בלבד.</p> <p>2. בתאי שטח 122 ו-123 לא יותרו שימושים עיקריים מעל ומתחת לפני הקרקע מצפון לקו המסומן בתשריט התכנית כמגבלת בניה 60 מ' מקו המתח.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>שימושים שאינם גורמים להיווצרות ופליטה של מזהמים (לרבות רעש), וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>הנחיות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המגרשים לתעסוקה כמפורט בסעיף 6.2.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 100 - 109 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>בגבול מגרש שסומן בנספח קווי הבניין בקו בניין עילי מחייב - לא יפחת אורך חזית המבנים כלפי הרחוב מ-70% מאורך חזית המגרש.</p> <p>20% משטח המגרש, במיקום המשכי למדרחוב, או במרכז המגרש באופן השובר את רצף הנפח הבנוי ומקשר בין צידי המגרש, יתפקד כשטח פרטי פתוח ויתאפשר בו מעבר פתוח לציבור. בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בדבר זיקת הנאה לציבור בפנקסי רישום המקרקעין. בשטח זה יחולו הוראות סעיף 6.2.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 120 - 124 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>1. את זכויות הבניה ניתן לממש באחת משתי חלופות הבינוי הבאות:</p> <p>(א) בינוי המשלב נפחי בניה בגובה עד 6 קומות עם נפחי בניה בגובה עד 12 קומות. תכסית הבניה עד קומה 6 (כולל) לא תפחת מ-50% ולא תעלה על 65%. תכסית הבניה מעל קומה 6 לא תעלה על 30%.</p> <p>לאורך גבול מגרש המסומן בקו בניין עילי מחייב בנספח קווי הבניין לא יפחת אורך חזית המבנים (לפחות ב-3 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-65% מאורך חזית המגרש.</p> <p>20% לפחות משטח המגרש יתפקד כשטח פרטי פתוח.</p>

4.2	<p>תעסוקה</p>
	<p>חריגים לעניין תכסית הבניה המזערית עד קומה 6 (כולל): בתא שטח 120 תהיה 45% ובתא שטח 123 תהיה 35%.</p> <p>(ב) בינוי מגדלי בגובה עד 30 קומות.</p> <p>תכסית הבניה עד קומה 4 (כולל) לא תעלה על 60%. תכסית הבניה מעל קומה 4 לא תעלה על 1,200 מ"ר.</p> <p>לאורך גבול מגרש המסומן בקו בניין עילי מחייב בנספח קווי הבניין לא יפחת אורך חזית המבנים (לפחות ב-2 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-50% מאורך חזית המגרש.</p> <p>35% לפחות משטח המגרש יתפקד כשטח פרטי פתוח.</p> <p>חלופה ב' לא תותר בתא שטח 121.</p> <p>2. בשתי החלופות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>במפלס רחוב 300 תותר קומה בתכסית עד 80%.</p> <p>בתחום המוגדר כשטח פרטי פתוח יתאפשר מעבר פתוח לציבור ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2.</p> <p>בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בפנקסי רישום המקרקעין בדבר זיקת הנאה לציבור.</p> <p>בתאי שטח 120 ו-121 לא יותר בינוי מעל גובה 6 קומות במרחק קטן מ-15 מ' מגבולו המזרחי של תא השטח.</p>
4.3	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, דיור מיוחד, לרבות דיור להשכרה, דיור לקשישים, מעונות וכיו"ב, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, גנים, שטחי נופש וספורט, שווקים, אחסנה, מתקנים הנדסיים, חניה ציבורית תת קרקעית.</p> <p>בתאי שטח 201, 202 ו-203 ניתן להקצות עד 20% מהשטח המותר לבניה לשימושים סחירים:</p> <p>מסחר והסעדה (בקומת הקרקע בלבד), משרדים, מכוונים ומעבדות מחקר ופיתוח, מכללות ומרכזי לימוד, שירותים עסקיים ופיננסיים וכיו"ב - הכל בכפוף להיקף השטחים המפורט בטבלה 5.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבני הציבור יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים, רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. רצוי כי תכנון מבני הציבור יעשה תוך שילוב פרוגרמות ציבוריות מגוונות ככל האפשר.</p> <p>המבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בניין 0 כלפי הרחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הלא-מבונה במגרש. אופן העמדתם יאפשר שימוש חופשי של הציבור בחצר.</p> <p>כניסות למגרשים למוסדות ציבור תתוכננה ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר כניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים.</p> <p>יושם דגש על פיתוח פונקציונלי של גגות מבני הציבור ככל הניתן.</p> <p>תותר בניית חדרי מכוונות ומתקנים הנדסיים על גגות המבנים בתנאי שיעוצבו באופן המניח את הדעת (מוצנעים ו/או מוסתרים ו/או כחלק קוהרנטי מהמבנה) לאישור מהנדס העירה והועדה המקומית.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תכנון מבני הציבור יכוון לניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, תוך שימוש בתכסיות גבוהות והימנעות מהותרת קרקע בלתי מנוצלת.</p> <p>בקשה להיתר במגרש למוסדות ציבור הכוללת בניוי בשלבים, או שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי.</p>
ב	<p>הוראות בניוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה הגשת תכנית בניוי ופיתוח, בקני"מ 1:250, לאישור הוועדה המקומית, שתדגים את התאמת התכנון להוראות סעיף זה ותתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. פריסת השימושים במגרש, לרבות שימושים שאינם ציבוריים, ככל שישנם, העמדת המבנים, שלביות הבניה ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה;</p> <p>ב. פיתוח המגרש בהתייחסות לסביבתו, יצירת דופן לרחוב ושמירת רצף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לקישור בין עבריו השונים;</p> <p>ג. הדגמת אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה;</p> <p>ד. תכנון הגינון והצמחיה, לרבות שמירה על צמחיה קיימת, בחירת עצים וצמחים מתאימים לאופי האתר, לתפקודו העתידי ולפיתוח התת-קרקעי.</p>
ג	<p>הוראות בניוי</p> <p>לא תותר הפניית פתחי אוורור של חניונים תת קרקעיים כלפי שימושים רגישים.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>מימוש השימושים שאינם לצרכי ציבור יהיה מותנה בבניית השימושים והיעדים הציבוריים בהיקף הפרוגרמטי הנדרש בכל מגרש.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר הגורמים מפגעים סביבתיים (כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר או זיהום מים), בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שבילים, שבילי אופניים.</p> <p>ב. מגרשי ספורט ומשחק.</p> <p>ג. מתקנים פתוחים לספורט ופנאי.</p> <p>ד. דרכי גישה, מעבר לרכב חירום, שירות ותחזוקה.</p> <p>ה. פרגולות, מצללות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מזרקות ומתקנים טכניים הדרושים להפעלתם.</p> <p>ו. אזורי החדרה למי תהום.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.</p> <p>ח. מתקני שירות ציבוריים (לרבות שירותים), מבנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה.</p> <p>ט. בינוי ארעי זמני, כהגדרתם בתכנית זו, עבור אירועים פתוחים לטובת הציבור, כגון שוק עירוני, פסטיבל, יריד, תערוכה, התכנסויות, אירועי ספורט וכו'.</p> <p>י. בתאי שטח 400, 409, 410, 412 ו-414 - קיוסקים ובתי אוכל.</p> <p>י. בתאי שטח 418, 419 ו-424 - חניה ציבורית, מרכז איסוף פסולת.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>יא. בתא שטח 409, בתת-הקרקע בלבד - חניה ציבורית.</p> <p>יב. תאי שטח 412, 410 ו-407 יהוו מדרחוב בו אסורת תנועת כלי רכב ממונעים (לרבות מכוניות ותחבורה ציבורית) למעט תנועת רכבי חרום ותחזוקה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח שצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית, הכוללת עצי בוסתן וחורש ים תיכוני בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית. 2. שצ"פים יפותחו כגנים בכיסוי עצים נרחב ובכיסוי צמחי משמעותי, בהיקף של כ-35% - 40% מגודל תא השטח. 3. שטח פרגולות ומצללות לא יעלה על 10% מגודל תא השטח. 4. תכנון השצ"פים יכלול שימושים מגוונים בכל תא שטח. 5. התכנון יסדיר שימוש נוח בשעות היום והערב ככלל, תוך מענה לסוגיית הביטחון האישי. 6. מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. מיקום מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית יקבע בתכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1: 500.
ב	<p>הוראות פיתוח אירועים זמניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו אירועים עירוניים זמניים, לרבות הקמת מבנים ארעיים וגידור זמני לתקופת קיום האירוע. 2. משך הצבת בינוי ארעי יהיה על פי הכתוב בדין. 3. הצבת מבנים ארעיים תותנה באישור מהנדס הרשות המקומית לתכנית העמדה כללית, שתתייחס, בין היתר, להעמדת המבנים, בטיחות, נגישות, חיבור זמני לתשתיות חשמל, תאורה, מניעת רעש ומטרדים וכל פרוט נוסף שיידרש בהתאם לשיקול מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו. 4. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הוצאת היתר בניה לבינוי הארעי כנדרש לפי דין.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תותר הצבת שולחנות וכסאות של בתי אוכל בתחום תאי שטח 400, 409, 410, 412 ו-414, לרבות פרגודים עונתיים צמודי-דופן למבנים, בהתאם להנחיות המרחביות.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח למדרחוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המדרחוב יתוכנן כמפלס המשכי ורציף, ללא קירות והפרשי גובה טופוגרפיים. 2. המדרחוב יאופיין בשפה עיצובית אחידה והמשכית מבחינת תכנית, צמחייה, חומרים, ריצוף, שילוט, תאורה ואופי התכנון הכללי. הממשק בינו לבין שטחים פתוחים גובלים (ציבוריים ופרטיים) יהיה המשכי בהיבטי עיצוב ומפלס.
ה	הנחיות מיוחדות



4.4	שטח ציבורי פתוח
	סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מיועד להנחת צנרת מים ותשתיות תת קרקעיות של חברת מקורות. בתחום זה יחולו הוראות סעיף 6.9.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.4 (מבנים ומוסדות ציבור) ובסעיף 4.5 (שטח ציבורי פתוח).
4.5.2	הוראות
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים ותשתיות מים וביוב.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות תא שטח 150 מיועד לבריכת איגום מים של חברת מקורות. תא שטח 151 מיועד לתחנת שאיבת מים של חברת מקורות. תא שטח 152 מיועד לבריכת איגום מים של הרשות המקומית. תא שטח 153 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.
ב	הוראות פיתוח שטח שטרם נבנה או פותח בפועל לצורך ביצוע ו/או תפעול מתקנים הנדסיים, לא יגודר ויופעל כשטח ציבורי פתוח, לרבות מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה. בתחום שטח זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.
ג	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה תחנת השאיבה לביוב תכלול מיגון אקוסטי לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ביחס למבנים (הקיימים והמוצעים) בסביבתה. מבנה התחנה יהיה סגור, כל מתקני התחנה ימוקמו בתוך המבנה הסגור וינקטו בו אמצעי אוורור ומניעת הצטברות גזים.
ד	הוראות פיתוח עד לבניית המתקנים ההנדסיים בפועל יפותח השטח כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון כחורשה זמנית, ללא גידור, או לחילופין - באמצעות שימורו במצבו הטבעי. בשטח הבלתי-מבונה בתחום תאי השטח חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.11.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. ב. תחנות אוטובוסים ומוניות, שטחים מגוונים ונטיעות, מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, מתקנים הנדסיים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח



4.7	דרך מוצעת
	<p>תחום הדרך יעוצב תוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין מרחב הולכי הרגל, מערכת שבילי האופניים וצרכי כלי הרכב. רוחב המדרכות (כולל רצועת הנטיעות והשירות) לא יפחת מ-3 מ'. רצועת מעבר להולכי הרגל, פנויה מהפרעות, לא תפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>ככל שיאושרו סגירות חורף, פרגודים ו/או הצבת שולחנות וכיסאות של בתי עסק בתחום המדרכה, יותר מעבר פנוי מהפרעות למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>תכנון תחום הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקיה, לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>בתחום הדרך חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.11.</p>
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, שטחים מגוננים ונטיעות, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שוק עירוני.</p> <p>ג. איזורי החדרה למי תהום, תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.</p> <p>ד. מתקני שירות ציבוריים, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה.</p> <p>ה. בתת-הקרקע בלבד - חניה ציבורית ומתקנים הנדסיים, שהכניסה אליהם תהיה מרחוב 300.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>תכנון תחום הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקיה, לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p> <p>מיקום מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית יקבע בתכנית בינוי לביצוע 1:500.</p>
4.9	תחנת תחבורה ציבורית
4.9.1	שימושים
	<p>מסוף אוטובוסים, לרבות מתקני שירות ציבוריים, חניון.</p>
4.9.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>אסורות פעולות אחזקה וניקיון של אוטובוסים במקום.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>בכדי להפחית השפעות אקוסטיות, זיהום אויר והפרעה ויזואלית, יוקף תא השטח בייעוד זה בנטיעת עצים צפופה.</p> <p>עד לבניית התחנה בפועל יפותח השטח כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון כחורשה זמנית או לחילופין באמצעות שימורו במצבו הטבעי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1250	8	89	(1) 60	20780	8010	0	4595	8175	3340	1	מגורים
1165	8	83	(1) 60	19380	7470	0	4290	7620	3168	2	מגורים
1120	8	80	(1) 60	18675	7200	0	4130	7345	3060	3	מגורים
				475	35	0	90	350	3060	3	מסחר
1570	(3) 9	112	(2) 60	26145	10080	0	5780	10285	5045	4	מגורים
				1275	95	0	235	945	5045	4	מסחר
1625	(5) 24	116	(4) 60	26100	10440	0	5010	10650	2215	5	מגורים
				790	60	0	145	585	2215	5	מסחר
1600	(5) 24	114	(4) 60	25650	10260	0	4920	10470	2081	6	מגורים
				745	55	0	140	550	2081	6	מסחר
1540	(5) 24	110	(4) 60	24750	9900	0	4750	10100	1909	7	מגורים
				685	55	0	125	505	1909	7	מסחר
1275	7	91	(1) 60	21245	8190	0	4700	8355	3886	8	מגורים
				1080	80	0	200	800	3886	8	מסחר
				600				600	3886	8	תעסוקה
1275	7	91	(1) 60	21245	8190	0	4700	8355	3735	9	מגורים
				1080	80	0	200	800	3735	9	מסחר
				600				600	3735	9	תעסוקה
970	7	69	(1) 60	16110	6210	0	3565	6335	2805	10	מגורים
				455	35	0	85	335	2805	10	מסחר
				450				450	2805	10	תעסוקה
970	7	69	(1) 60	16110	6210	0	3565	6335	2805	11	מגורים
				455	35	0	85	335	2805	11	מסחר
				450				450	2805	11	תעסוקה
1260	7	90	(1) 60	21010	8100	0	4645	8265	3887	12	מגורים
				1080	80	0	200	800	3887	12	מסחר
				600				600	3887	12	תעסוקה
1260	7	90	(1) 60	21010	8100	0	4645	8265	3763	13	מגורים
				1080	80	0	200	800	3765	13	מסחר
				600				600	3763	13	תעסוקה
260	(5) 8		(6) 60	15578	5363	0	3065	7150	2271	100	תעסוקה
	(7)			1845	820	0	205	820	2271	100	מסחר
500	(5) 8		(6) 60	30110	10365	0	5925	13820	4388	101	תעסוקה
	(7)			3555	1580	0	395	1580	4388	101	מסחר
450	(5) 8		(6) 60	27330	9410	0	5375	12545	3984	103	תעסוקה

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כולל			
420	(7)			3240	1440	0	360	1440	3984	103	מסחר	תעסוקה
	(9) 9		(8) 60	25510	8780	0	5020	11710	3676	104	תעסוקה	תעסוקה
560	(10)			6930	3080	0	770	3080	3676	104	מסחר	תעסוקה
	(9) 9		(8) 60	34680	11940	0	6820	15920	4999	105	תעסוקה	תעסוקה
450	(10)			9450	4200	0	1050	4200	4999	105	מסחר	תעסוקה
	(9) 9		(8) 60	27693	9533	0	5450	12710	3993	106	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			7560	3360	0	840	3360	3993	106	מסחר	תעסוקה
400	(9) 9		(8) 60	24865	8560	0	4890	11415	3586	107	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			6795	3020	0	755	3020	3586	107	מסחר	תעסוקה
410	(5) 8		(6) 60	25230	8685	0	4965	11580	3640	108	תעסוקה	תעסוקה
	(7)			2655	1180	0	295	1180	3640	108	מסחר	תעסוקה
370	(5) 8		(6) 60	22460	7735	0	4415	10310	3243	109	תעסוקה	תעסוקה
	(7)			2385	1060	0	265	1060	3243	109	מסחר	תעסוקה
900	(12) 30		(11) 65	29273	9593	0	6890	12790	3747	120	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			6390	2840	0	710	2840	3747	120	מסחר	תעסוקה
930	(5) 9		(6) 65	33240	10895	0	7820	14525	3859	121	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			2835	1260	0	315	1260	3859	121	מסחר	תעסוקה
960	(12) 30		(11) 65	30560	10015	0	7190	13355	3988	122	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			7515	3340	0	835	3340	3988	122	מסחר	תעסוקה
800	(12) 30		(11) 65	25675	8415	0	6040	11220	3284	123	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			5580	2480	0	620	2480	3284	123	מסחר	תעסוקה
700	(12) 30		(11) 65	25110	8230	0	5910	10975	2913	124	תעסוקה	תעסוקה
	(10)			2115	940	0	235	940	2913	124	מסחר	תעסוקה
	6			67420	23450	0	8790	35180	14657	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	6	(14)		(13) 106630	37090	0	13910	55630	23179	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
150	(5) 8		60	(15) 11380	3960	0	1480	5940	2472	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
300	(5) 8		60	(15) 19720	4820	0	2980	11920	3010	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(16) 1							6600	7911	150	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	(17) 1		6	200				200	1698	151	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
				1533				1533	1022	152	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
				2134				2134	1423	153	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

מ"ר) לשטח העיקרי מרפסות-בנוסף	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
	1			100			100	3661	510	תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית
	1			50	0	0	10	3661	510	מסחר	תחנת תחבורה ציבורית
				360			300 (19)	18794	400	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1			80			20	1831	409	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1			80			20	4318	410	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1			80			20	3213	412	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1			80			20	1414	414	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- בכל אחד ממגרשי המגורים לא יפחת מ-20% שיעור יחידות הדיור ששטחן (שטח עיקרי, שטח שירות ומרחב מוגן, לא כולל מרפסות, מחסנים, חניות או שטח משותף) - עד 80 מ"ר.
- במגרשי המגורים, זכויות למסחר ולתעסוקה מותרות במפלס הרחוב / השצ"פ הסובבים בלבד.
- במגרשי המגורים, בקומת קרקע בה משולב מסחר, מותרת תוספת 5% על תכסית הבניה המצוינת בטבלה.
- בנוסף לקומות הכוללות שימוש עיקרי, ניתן למקם חדר טכני, ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.
- בייעודים מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים ותאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בהיקף של עד 5 מ"ר לתא שטח, בכפוף לסדרי העדיפויות המפורטים בסעיף 6.18 (תשתיות).
- קווי הבניין מפורטים בסעיף 6.1 בהוראות התכנית ובנספח קווי הבניין. בכל מקרה של סתירה ביניהם, יגברו הוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תכסית קומה עליונה תהיה עד 65% מתכסית קומה טיפוסית. הנסיגה בבניוי תהיה ככל הניתן כלפי החלק הלא-מבונה במרכז המגרש.
- תכסית קומה עליונה תהיה עד 65% מתכסית קומה טיפוסית.
- לעניין מס' הקומות תחשב הכניסה הקובעת במפלס רחוב 200.
- תכסית קומות 5 ומעלה לא תעלה על 615 מ"ר.
- בנוסף תותר קומה לצרכים טכניים בלבד.
- בקומת הקרקע מותרת תכסית עד 75%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

(7) מסחר מותר בקומת הקרקע בלבד.

(8) בקומת המסד, במפלס רחוב 300, מותרת תכסית עד 80%.

(9) לעניין מסי הקומות תחשב הכניסה הקובעת במפלס רחוב 300. בנוסף תותר קומה לצרכים טכניים בלבד.

(10) מסחר מותר במפלס המדרחוב ובקומת המסד, במפלס רחוב 300, בלבד.

(11) בהתאם לפירוט חלופות הבינוי בסעיף 4.2.

(12) בהתאם לפירוט חלופות הבינוי בסעיף 4.2. בנוסף תותר קומה לצרכים טכניים בלבד.

(13) עד 11,000 מ"ר מתוך הזכויות העיקריות ניתן להקצות לשימושים סחירים, בהתאם לסעיף 62(א1)(11) לחוק התכנון והבניה. מסחר ימוקם רק בקומת הקרקע כלפי הרחוב ו/או השצ"פ הסובב/ים.

(14) במידה ונכללו בשימושים יחידות דיור מיוחד, לא יעלה מספרן במגרש זה על 250 ושטחן (עיקרי+שירות) על 16,500 מ"ר מתוך שה"כ שטחי הבניה המותר במגרש.

(15) עד 20% מן הזכויות ניתן להקצות לשימושים סחירים, בהתאם לסעיף 62(א1)(11) לחוק התכנון והבניה. מסחר ימוקם רק בקומת הקרקע כלפי הרחוב ו/או השצ"פ הסובב/ים.

(16) גובה מירבי לבניה: 9.5 מ'.

(17) גובה מירבי לבניה: 5 מ'.

(18) מותרים 3 מבני קיוסק בשטח עיקרי עד 20 מ"ר כל אחד.

(19) מותרים מבני שירות, שירותים, אחסנה, מתקנים טכניים וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

	6.1	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין עילי - כל קווי הבניין העיליים בתחום התכנית יהיו 0, למעט קווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>2. קו בניין עילי מחייב - בגבול מגרש שסומן כקו בניין עילי מחייב בנספח קווי הבניין - לא יפחת אורך חזית המבנים לרחוב מן האחוז המפורט בפרק 4 עבור טיפוסי הבינוי השונים.</p> <p>3. קו בניין תת קרקעי - כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0, למעט קווי בניין תת-קרקעיים המסומנים בנספח קווי הבניין. במגרשים ביעוד מגורים לא תותר בניה תת קרקעית בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
	6.2	<p>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זה עבודות תשתית בהתאם לדין.</p> <p>2. פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. הפיתוח יוכל לכלול פינות ישיבה ואתנחתא, גינות כיס, רחבות ומעברים, גינון ונטיעת עצים, אלמנטי מים, מתקני משחק ופנאי, פיסול רחוב, ריהוט רחוב לסוגיו וכיו"ב. בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי-הרגל, למעט מתקני הצללה והצבת סגירות חורף זמניות, כמפורט בסעיף 6.3.</p> <p>3. במגרשים בהם קו הבניין הוא אפס, אולם הבינוי נסוג מגבול המגרש עם הרחוב, יסומן בהיתר הבניה המרווח בין גבול המגרש לחזית הבינוי בזיקת הנאה למעבר רגלי ויחולו עליו הוראות סעיף זה.</p>
	6.3	<p>מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית יש לשלב שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p> <p>2. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש.</p> <p>3. שטח יחידה מסחרית לא יעלה על 350 מ"ר. שטח יחידה מסחרית הכוללת ממכר מזון לא יעלה על 200 מ"ר. אורך החזית המקסימלי ליחידה מסחרית כלפי הרחוב, שצ"פ או זיקת הנאה למעבר רגלי - לא יעלה על 10 מ'. סעיף זה לא יחול ברחוב 300 ולא ביחס לשימושי הסעדה לצריכה במקום כגון מסעדות ובתי קפה.</p> <p>4. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.</p> <p>5. כניסות לשימושי המסחר תהינה נפרדות מן הכניסות לבנייני המגורים ו/או התעסוקה.</p> <p>6. עבור שימושי הסעדה לצריכה במקום יתאפשרו סגירות חורף ו/או פרגולות, ע"פ פרט וגוון שיפורטו בתכנית "בינוי לביצוע" ויהיו מחייבים ואחידים לכל היחידות המסחריות בבניין. פרטים אלו יהוו חלק מהיתר הבניה, יאושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית ויהיה מחייבים.</p>

<p>6.3</p>	<p>מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>
	<p>7. גובה קומה ששולב בה מסחר לא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>8. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה וטעינה, שתהיה תת-קרקעית או מקורה, מוצנעת ומופרדת. עבור שימושי המסחר בתאי שטח 8-13 תתאפשר פריקה וטעינה ברחוב.</p> <p>9. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את שימושי המגורים לבין אלו המשרתים את שימושי המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לצמצם היקף הנחיה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה יותר, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.</p> <p>10. מערכות האוורור של שימושי מסחר, בהם מטבחים, יתוכננו כך שתחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגובה ביותר בבניין. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p>
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
	<p>1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. כל החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד, למעט בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תחנת תחבורה ציבורית ולאורך דרכים.</p> <p>3. במגרשי המגורים הכוללים שימושי מסחר יותקנו מקומות החניה לרכב פרטי עבור שימושי המסחר מחוץ לגבולות המגרש, בחניון ציבורי מאוגם, באמצעות קרן חניה. חניית רכב תפעולי עבור שימושי המסחר במגרשים אלה תותקן לאורך הרחובות.</p> <p>4. כניסות רכבים למגרשים :</p> <p>4.1. לכל מגרש תותר עד גישת רכב אחת בלבד מן הרחוב לחניה, שתמוקם ככל הניתן בחלק המגרש המסומן בנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>4.2. אין למקם גישת רכב למגרש בצמוד לדופן המגרש עם שצ"פ ו/או עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>4.3. ככל הניתן יעשה בזוגות המגרשים הצמודים 6 ו-101, וכן 7 ו-103 שימוש משותף בכניסות רכב ודרכי גישה לחניונים תת קרקעיים.</p> <p>במגרשי התעסוקה והייעוד המשולב (מגורים, מסחר ותעסוקה) תותר, בנוסף לכך, כניסת רכב נוספת לפריקה וטעינה בתחום המגרש.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית לדרוש חיבור תת קרקעי בין חניונים במגרשים שכנים ו/או שימוש משותף של שני מגרשים גובלים בכניסות ויציאות רכב משותפות. החליטה הוועדה כאמור, תסומן זיקת הנאה הדדית בשטח המיועד לשימוש משותף. הערה בעניין תירשם בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>6. בתא שטח 201 יבנה חניון ציבורי תת קרקעי, שסדרי החניה והתשלום עבורו ייקבעו על ידי הרשות המקומית. החניון יהיה לרכב פרטי בלבד, ויותקנו בו גם חניות אופניים ואופנועים.</p>
<p>6.5</p>	<p>הוראות בינוי</p>
	<p>הוראות בינוי לקומת הקרקע</p> <p>1. חזית קומת הקרקע כלפי הרחוב מתוכננת להיות פעילה לאורך שעות היום ככל הניתן, ולעודד פעילות צמודת-דופן של הולכי הרגל. לצורך כך, לכל אורך חלקה הקדמי לכיוון הרחוב / הרחובות הגובלים, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע, יותרו רק שימושים בעלי זיקה ישירה לרחוב (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, מסחר, תעסוקה לבעלי</p>



6.5

הוראות בינוי

- מקצועות חופשיים, שטח ליעוד ציבורי וכיו"ב) ולא תמוקמנה דירות מגורים.
2. חזיתות חלקים אלה של קומת הקרקע כלפי הרחוב, השצ"פ או השפ"פ הגובלים תהינה בנויות בעיקרון (70% מן החזית לפחות) מחומרים שקופים, אלא אם הדבר אינו מתאפשר ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
3. גינות המוצמדות לדירות גן לא תמוקמנה במרווח הקדמי כלפי הרחוב, אלא רק באחורי או בצדי המבנים.
4. הפרשי מפלסים ייבלעו בתוך מבנים ולא באמצעות קירות תומכים. במקרים חריגים, בהם הדבר אינו מתאפשר, יהיה הנושא לשיקולו ולאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.
5. בחזיתות מסחריות, למעט בתחום המדרחוב, תותר בניית גגונים בחריגה של עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין, כולל מעבר לקו המגרש הקדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה), שיבנה לפי תכנית בינוי לביצוע. אופן ניקוז הגגון יפורט בבקשה להיתר בנייה.
6. רמפות, ביתני כניסה ושערי כניסה לחניה יהיו בתחום קווי הבניין וימוקמו ויעוצבו כחלק מנפח הבניין.
7. מבני עזר יכללו בתחום קווי הבניין. מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או יהיו תת-קרקעיים.
8. שטחי שירות (כגון אחסנה, לוגיסטיקה ומתקני אשפה) בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן בחזית שאינה פונה כלפי הרחוב או השצ"פ הגובלים.

6.6

הוראות בינוי

הוראות בינוי לגגות המבנים







1. חיפוי גגות שטוחים ייעשה בחצץ בהיר/ריצוף/נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את המערכות המשותפות, לרבות גישה חופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכות הסולאריות.
3. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית ולא תותר שפיכה חופשית. במידה ולא מתאפשר חיבור למערכת הניקוז, תתאפשר שפיכה מבוקרת לאזורים מחלחלים באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

הוראות בינוי

הוראות בינוי למרתפים

1. מרתפים יהיו תת קרקעיים במלוא נפחם. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים המותרים, ולא תכלול הפניית חזית אטומה כלפי הרחוב.
2. בחלקי המרתף שמעליהם אין בינוי עילי ישולבו בתי-גידול מקומיים בגג המרתף, שנפחם (נטו) לא יפחת מסך כולל של 15 מ"ק/עץ. 2.1. מלוא עומק בית הגידול ישולב בגג המרתף, כך שפני האדמה באדניות יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. מידותיו, אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בנייה.
- 2.2. לחילופין, ניתן להתקין בתי גידול רציפים, בעומק שלא יפחת מ-80 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ-10 מ"ק לעץ, לפי כמות העצים הנדרשת בסעיף 6.10, וביניהם בית גידול שטוח, המתאפשר שתילת צמחיה נמוכה כגון דשא ושיחים. בכל מקרה יש להותיר את צד בית הגידול הפונה לרחוב ללא דופן בנויה תת-קרקעית.

	<p>6.8 הוראות בינוי</p>	<p>6.8</p>
	<p>טיפול בפסולת</p> <p>1. מערך אצירת האשפה יתוכנן ע"פ תקנות התכנון והבניה (תכן הבניה)(אצירת אשפה), התש"ף - 2019.</p> <p>2. האשפה תפונה לאתר הפסולת חירייה.</p> <p>3. תותר הקמת מערכת פניאומטית לסילוק אשפה.</p>	
	<p>6.9 בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.9</p>
	<p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח 1978.</p>	
	<p>6.10 הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.10</p>
	<p>התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מיועד להנחת צנרת מים ותשתיות תת קרקעיות של חברת מקורות. בתחום זה יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה ולא תתאפשר כל פעולה, אלא לאחר תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>2. תותר העברת תשתית קווית אחרת, ובלבד שהעברתה לא תפגע או תמנע העברת קווי מים והיא תיעשה תוך תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. תיאסר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים, ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה.</p> <p>6.11 הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות פיתוח כלליות</p> <p>1.1. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי הבניין הפונים לשצ"פ, לזיקת הנאה להולכי רגל או לדרך, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ, שטח זה יפותח ויתפקד בהתאם להוראות סעיף 6.2.2.</p> <p>1.2. פרטי גדרות יפורטו בהיתר הבניה, יהיו אחידים לכל המגרש ויוגשו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>1.3. רחבות כיבוי אש ישולבו בפיתוח ויסומנו בתכנית הפיתוח.</p> <p>1.4. פיתוח שצ"פים יבוצע ברצף אחד ובשלביות התואמת להתקדמות הבניה במגרשים לבניה ולביצוע הרחובות הסמוכים.</p> <p>1.5. פיתוח שטח פרטי פתוח (שפ"פ) :</p> <p>תכנון שטח המוגדר שפ"פ יפורט בבקשה להיתר הבניה ויוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ המפורט להלן :</p> <p>א. מיקום ומפלס הכניסה לשפ"פ יהיו רציפים והמשכיים למרחב ציבורי פתוח גובל. במקרים של הפרשי גובה, יתוכננו מדרגות ו/או רמפות בתחום המגרש.</p> <p>ב. השפ"פ יתוכנן כשטח משותף לשהות ופנאי של דיירים, מבקרים במתחם ועוברי אורח, כגון : מקומות ישיבה, מקומות מפגש, עבודה בחוץ, משחק, נטיעות, גינון וכדומה.</p> <p>ג. השפ"פ לא ישמשו לחצרות משק או למיקום מתקנים טכניים של הבניין.</p> <p>ד. על תחום השפ"פ תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>1.6. בתאי שטח 8 - 13 יפותח השטח המשותף עבור שהייה של דיירי המגרש ויכלול אלמנטים כגון : ריצופים, גינון ונטיעת עצים, אלמנטי מים, מתקני משחק ופנאי, ריהוט רחוב לסוגיו, תאורה וכיו"ב.</p> <p>2. הוראות ביחס לנטיעות עצים</p>	

6.11 הוראות פיתוח	6.11
<p>ההוראות הבאות יחולו בכל המגרשים בתחום התכנית, למעט בייעודים מתקנים הנדסיים, תחנת תחבורה ציבורית ודרכים.</p> <p>2.1. כמות העצים הבוגרים במגרש לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים במגרש.</p> <p>2.2. נטיעות ופרטי הבנייה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז, הזנה, דישון, אוורור וכיו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו.</p> <p>2.3. תנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה, לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p> <p>2.4. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים מרתפים וכד') יתוכננו על מצע מנותק איכותי שעומקו לא יפחת מ- 1.5 מטר, כאשר לכל עץ בית גידול של 10 מ"ק אדמה לפחות. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול יבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול.</p>	
6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. בתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין נתיבי טיסה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה הבניין.</p>	
6.13 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.13
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תנאי זה לא יחול על מגרשים בייעוד שב"צ (להם תוכן תכנית "בינוי ופיתוח" לפי הוראות סעיף 4.3) ולא על תאי שטח 150 ו-151 (המיועדים לתחנת שאיבה ולבריכת איגום מים של חברת מקורות).</p> <p>1.1. תכנית בינוי לביצוע תוכן בקנה מידה 1:500, ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי.</p> <p>1.2. ניתן לחלק את תחום התכנית ל-3 מקטעים שונים של "בינוי לביצוע", כל עוד יכלול אחד המקטעים את כל תאי השטח מצפון לרחוב 200. בכל אחד מהם יהיה אישור התכנית תנאי להיתר בניה ראשון.</p> <p>1.3. תכנית בינוי לביצוע תכלול לפחות את המסמכים הבאים: תשריט בינוי, נספח פיתוח ונוף, נספח תנועה וחניה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ותיעול, נספח אקלימי (שיפרט את השפעות הבינוי המוצע בהיבט הצללה ורוחות על תחום התכנית ועל הרחובות הסובבים והמגרשים הגובלים), הנחיות לעניין פינוי אשפה ונספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>1.4. התכנית תכלול הנחיות פיתוח וריהוט רחוב אחידות, הנחיות לפרטי עיצוב והשפה האדריכלית לרבות חומרי גמר לחזיתות הבניינים, הנחיות ביחס למפלסי הבניינים, לגמר קירות תומכים, גדרות, פיתוח נופי וגנני, שילוט ופרסום, והכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. ביצוע בפועל של המשך דרך התקווה לכיוון מזרח יהווה תנאי:</p> <p>2.1. להוצאת היתר בניה ראשון במגרשי המגורים.</p> <p>2.2. להוצאת היתרי בניה במגרשי התעסוקה, מעבר לזכויות בניה (עיקרי) בהיקף 45,000 מ"ר לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>2.3. להוצאת היתר בניה ראשון במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, למעט בתאי שטח 200 ו-201.</p>	



<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. במגרשים בייעוד תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מימוש הזכויות העיקריות במגרש, עבור כלל השימושים, בהיקף שלא יפחת מ-85%.</p> <p>2. במגרשים בייעוד מגורים - תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין לטובת ידוע הרוכשים על מיגון אקוסטי כתוצאה מחריגות במפלסי הרעש.</p> <p>3. במגרש מגורים הכולל זכויות לשימושי מסחר ו/או תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מימוש הזכויות העיקריות לשימושים אלו במגרש בהיקף שלא יפחת מ-85%. סעיף זה לא יחול ביחס לזכויות לתעסוקה בתא שטח 4.</p> <p>4. בתא שטח בייעוד תחנה לתחבורה ציבורית - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח סביבתי, שיבחן את ההשפעות הסביבתיות של התחנה המוצעת על שימושי הקרקע הסמוכים, על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>5. בתאי שטח בייעוד מתקנים הנדסיים - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בחינה אקוסטית של השפעות המתקנים המוצעים על שימושי הקרקע הסמוכים בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.</p> <p>6. בכל תחום התכנית - תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול הרשות המקומית בדבר פתרונות איסוף ו/או פינוי אשפה.</p> <p>7. בכל תחום התכנית - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון ביוב שיבטיח את שירות תוספת הפיתוח המוצעת.</p> <p>8. בתאי שטח 501, 201 ו-203 - תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת צנרת מקורות קיימת לתוואי החדש, המסומן בתשריט התכנית בהנחיות מיוחדות.</p>	
<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. התניות ביחס למתחמי איחוד וחלוקה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ במתחם 1 יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה עבור מתחמים 1 ו-2.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ במתחם 2 יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם 2.</p> <p>2. התניות ביחס לפיתוח המגרשים:</p> <p>2.1. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 6 ו-5 יהיה קבלת אישור תחילת עבודה במגרש 101.</p> <p>2.2. תנאי למתן היתר בניה במגרש 7 יהיה קבלת אישור תחילת עבודה במגרש 103.</p> <p>2.3. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 8 ו-9 יהיה קבלת אישור תחילת עבודה במגרש 124.</p> <p>2.4. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 10 ו-12 יהיה קבלת אישור תחילת עבודה במגרש 108.</p> <p>2.5. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 11 ו-13 יהיה קבלת אישור תחילת עבודה במגרש 109.</p> <p>3. התניות ביחס לתשתיות:</p> <p>3.1. תנאים למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ יהיו:</p> <p>א. מתן היתר בניה לביצוע תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 153.</p> <p>ב. מתן היתר בניה להקמת בריכת איגום עירונית, בהתאם לתכנית האב למים.</p> <p>ג. תיאום עם בעל הרשיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>3.2. על אף האמור בסעיף 3.1 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה בתחום תאי שטח 200, 201 ו-210 גם לפני מתן היתר בניה למתקני התשתית הנזכרים, ככל שיאושרו עבורם ע"י משרד הבריאות פתרונות לעניין מים וביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

<p>איחוד וחלוקה סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p>6.16</p>
<p>1. בתשריט התכנית מסומנים שני מתחמים לאיחוד וחלוקה : מתחם 1 (מזרחי) בשטח 29.2 דונם ומתחם 2 (מערבי) בשטח 233.6 דונם. 2. איחוד וחלוקה ייעשו לפי גבולות מתחמים אלו, בתכנית נפרדת בסמכות הוועדה המקומית. 3. במסגרת האיחוד והחלוקה ירשמו השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>בניה ירוקה</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תידרש לעמוד בתנאים הנדרשים לכוכב אחד עפ"י תקן ישראלי 5281 שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. בדרכים ובשטחים הציבוריים תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי. 2. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות מים וביוב ראשיים וכיו"ב - יהיו תת קרקעיים. 3. פילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח. 4. גז טבעי בלחץ נמוך מאד : 4.1 מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים, ככל האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן : א. במגרשים למתקנים הנדסיים ; ב. בשטחים ציבוריים פתוחים, בעדיפות לתאי שטח 406, 418 ו-419 ; ג. בתחום רצועות תשתית ודרכים. 4.2 לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, או מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי, בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4.3 עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות על פי דין למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.18</p>
<p>ביוב</p> <p>א. תיערך הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	<p>6.19</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. מי הנגר מהגגות יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרש. 2. תכסית הבניה הכוללת (עילית ותת קרקעית) לא תעלה על 85% משטח המגרש, כך שישמרו לפחות 15% משטח המגרש פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת-הקרקע, לרבות חיפוי בחומר חדיר-מים (כגון חצץ, חלוקים וכד'). 2.1 ניתן להותיר פחות מ-15% משטח המגרש חדירים למים אם יותקנו אמצעים להחדרת נגר</p>	<p>6.20</p>






תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

	<p>ניהול מי נגר 6.20</p> <p>מהגגות, בכפוף לאישור רשות המים.</p> <p>3. לתכנית הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי הבניה של השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חילחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>איכות הסביבה 6.21</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>1. אקוסטיקה</p> <p>הגשת דו"ח אקוסטי מעודכן הבוחן את השפעותיו של כביש 471 על כל מגרש בשלמותו וביצוע פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למסקנות דו"ח זה.</p> <p>במבני המגורים והציבור, יש לשמור על רמת בידוד אקוסטית מינימאלית של מעטפת המבנה של 25dB(A) בשל רעש מכבישים מקומיים ומרוחקים באזור וכמיגון נגד רעש שכונתי.</p> <p>בכל המבנים, לרבות מבני המגורים והציבור, להם לפי חישוב הרעש לא נדרש מיגון אקוסטי, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין לא יפחת מ-20dB(A) בכל החזיתות והקומות. בכל המבנים, אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממ"דים (בהקשר לסוג החלון).</p> <p>2. משטר הרוחות</p> <p>עריכת חו"ד סביבתית לעניין השפעת הבניין על משטר הרוחות סביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חו"ד זו תוגש לאגף איכות הסביבה ברשות המקומית, ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.</p> <p>3. אוורור</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לאגף איכות הסביבה, שתכלול פירוט מערכות האוורור ודרך ומיקום כניסת אויר לחניון, פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות האגף יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. מערכת האוורור תחובר למערכת גלאי CO, ותופעל אוטומטית על ידה.</p> <p>ג. מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב תהיה בעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה עבור כל מפלס סגור בחניון.</p> <p>ד. האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ה. מבנים במגרשי התעסוקה, למעט בתאי שטח 180 ו-109, יכללו מערכות להכנסת אוויר צח שפתח היניקה שלהם ימוקם על גג המבנה ו/או בנקודה מרוחקת מכביש 471. שתי הקומות התחתונות במבנים אלו לא יכללו שימושים רגישים.</p> <p>4. מפגעים סביבתיים וחומרים מסוכנים</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. בהתייחס לתכנית מח/262 "מתקנים הנדסיים" (הגדלת בריכות איגום המים הקיימות והנחת קו חדש בין תחנת השאיבה לבריכות) תנאי להוצאת היתר לבריכות יהיה הגשת מסמך</p>

איכות הסביבה	6.21
<p>סביבתי המתייחס לרעש מצויד מכני וחומרים מסוכנים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה - שמירת מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p> <p>5. פסולת בניין</p> <p>א. פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p> <p>ב. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר אכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/ לאגף איכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>ו. תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.</p> <p>6. פסולת קיימת בתחום התכנית</p> <p>בטרם ביצוע כל עבודה בתחום התכנית נדרש טיפול בריכוז הפסולת המצוי בתחום 11 בתשריט המופיע בעמוד 7 לסקר הפסולת המצורף למסמכי התכנית. תיבחן האפשרות לטיפול מייד בפיסולת זו ולמחזור באתר.</p> <p>7. אסבסט</p> <p>במידה וימצא אסבסט בתחום התכנית יש לפנותו על פי הנוהל המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, באמצעות קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. קרינה</p> <p>א. כדי לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, הבניינים הקרובים ביותר למעגלי מתח עליון חייבים להימצא בטווח מינימאלי של 60 מ', על פי הפירוט הבא: מבני ציבור, תעסוקה ומסחר יש למקם במרחק מינימאלי של 60 מ' מקו המתח העליון. מגורים ושצ"פים הכוללים גני משחקים לילדים יש למקם במרחק מינימאלי של 80 מ' מקו המתח העליון. שצ"פים ללא גני משחק לילדים ניתן למקם בטווח שבין 0-60 מ'. יש לוודא קביעה זו באמצעות אומדן תאורטי של הפצת שטף השדה המגנטי ממעגלי מתח עליון לביקוש זרם של 60% מיכולת המעגלים להעביר זרם בהתאמה לשטח החתך שלהם וסוג המתכות המרכיבות אותם.</p> <p>ב. במגרשים ביעוד תעסוקה בתחום המסומן בתשריט התכנית כקטן מ-60 מ' מקו המתח העליון לא ימוקמו שימושים רגישים לקרינה אלקטרומגנטית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.22</p>
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה ומיתוג יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס הוועדה המקומית. בניית חדרי השנאים ביעודים הנ"ל תותר עד קו בניין אפס. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים פתוחים, ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



חשמל	6.22
<p>2. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>3.1. קו חשמל מתח נמוך -</p> <p>תיל חשוף - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ';</p> <p>תיל מבודד (תאם על עמוד) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ';</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3 מ';</p> <p>3.2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -</p> <p>תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 6 מ';</p> <p>כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ';</p> <p>3.3. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו עילי - מציר הקו - 33 מ';</p> <p>3.4. כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ';</p> <p>3.5. כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ';</p> <p>3.6. כבלי חשמל מתח עליון תת"ק - מהכבל/מהמתקן - 20 מ';</p> <p>3.7. ארון רשת - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1 מ';</p> <p>3.8. שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 6 מ'.</p> <p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>6. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. לצורך אספקת חשמל זמנית לשלבי ביצוע התוכנית תותר הקמת קווי חשמל עיליים עם שנאים על גביהם.</p>	

סטיה ניכרת	6.23
<p>הפעולות המפורטות להלן אסורות ותחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002:</p> <p>1. סטייה מההוראות ביחס לקו הבניין, כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. סטייה מההוראות ביחס לזיקת הנאה, כמפורט בסעיפים 4.1(ד), 4.2(ד), 4.2(ה) ו-6.2.</p> <p>3. סגירת מרפסות או מרפסות גג.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות עבודה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים

הציבוריים הפתוחים הנדרשים.

2. מתן היתרי בנייה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב, מאושרות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, לרבות שלבי ביצוע המבטיחים את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60