

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0762278

מק/ תמל 1019 / 1 תוספת זכויות למגרש 207 דיור מוגן

מרכז

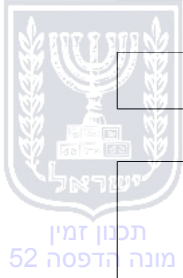
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק, גלילית מחוז המרכז

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תיקונים לתמ"ל 1019, במגרש 207, בשכונת צריפין - מתחם 2, לצורך התאמה לדיור מוגן.

התכנית כוללת:

- א. תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. תוספת 2300 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע. 3500 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע עבור חניה לפי התקן מתוקף התכנית המאושרת. (סה"כ 5800 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע).
- ג. שינוי מס' הקומות המירבי המותר מ-19 קומות ל-10 קומות ושינוי קו הבניין של שלוש הקומות העליונות, כמפורט בנספח הבינוי, על מנת לאפשר תכנון של בית דיור מוגן ע"פ הסטנדרטים הנהוגים.
- ד. הבינוי כפי שמוצג בנספח הבינוי, יבוצע בשלבים. בשלב ראשון, תכנית זו בסמכות מקומית, יבנו 195 יח"ד. בשלב שני, תכנית בסמכות מחוזית, יבנו 55 יח"ד נוספות. סה"כ 250 יח"ד.

תת"ל/101/א מתווה את חלקו הדרומי של קו מטרו M1 וקובעת אזורי הפקעה. חלק מאזורי הפקעה מצויים בגבולות תכנית מוצעת זו.

בתאריך 12.06.2020 פורסמה תת"ל/101/א להתנגדויות. הוגשה התנגדות מטעם מגישי תכנית זו להפקעות בגבולות התכנית.

בדיון שנערך בהתנגדויות התקבלה ההתנגדות באופן עקרוני ע"י החוקרת, אך לא ניתנה החלטה רשמית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/ תמל 1/1019 / תוספת זכויות למגרש 207 דיור מוגן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

455-0762278

4.163 דונם

תכנית מפורטת

כן

מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

שם התכנית ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מצפה אפק, גלילית מחוז המרכז

185142 קואורדינאטה X

650885 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** חלק משטח מחנות צריפין.

מצפון לדרך 4313.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה צריפין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4244	מוסדר	חלק		4

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1019	207

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 52תכנון זמין  
מונה הדפסה 52תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/2017	4770	7477	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1019 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1019

הערה לטבלה:

תת"ל/ 101 א - רישום נתוני פרסום ברשומות על העברה להערות והשגות 22/07/2020 י.פ. : 8996



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי מוססקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי מוססקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות בניה מאושרות לפי תמ"ל 1019	11: 07 22/04/2020	צבי מוססקו	19/04/2020			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		14: 23 10/05/2021	צבי מוססקו	25/03/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 27 06/06/2021	עפר רוכוולד	10/05/2021		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 51 25/04/2021	צבי מוססקו	12/08/2020	1	1: 500	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



**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
	פרטי	בית בכפר הדרים		בית בכפר הדרים	כפר סבא	בן יהודה	77	09-7649966	09-7688888	nir@bbb.co. il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בית בכפר הדרים		בית בכפר הדרים	כפר סבא	בן יהודה	77	09-7649966	09-7688888	nir@bbb.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		בית בכפר הדרים		בית בכפר הדרים	כפר סבא	בן יהודה	77	09-7649966	09-7688888	nir@bbb.co.il

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי מוססקו	07984	צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	418	09-9583798		office@mose ssco.com
	מודד	חגי וייס	684		פתח תקוה	מסקין	29	03-9333611		hagay44@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	עפר רוכוולד	85510		קרית אונו	הכפר	10		077-4704282	offer@rochwald.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

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**

התכנית מציעה תוספת שטח להקמת בית דיור מוגן, שינוי בגובה הבינוי, ושינוי בהוראות הבינוי והעיצוב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת של 500 מ"ר שטח עיקרי בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) לחוק התכנון והבניה.

ב. תוספת של 2300 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע בהתאם לסעיף 62א (א) (15) לחוק התכנון והבניה. 3500 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע עבור חניה לפי התקן מתוקף התכנית המאושרת. (סה"כ 5800 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע).

ג. שינוי בגובה הבינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה: גובה המבנה בחלקו המרקמי יהיה עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת (במקום 19), 3 קומות עליונות יהיו בנסיגה, על פי המפורט בנספח הבינוי.

ד. בריכה בהתאם לסעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

ה. תכנית הבינוי מציגה בינוי בשלבים: 195 יח"ד בשלב א + 55 יח"ד בשלב ב. סה"כ 250 יח"ד.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 52תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	207
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	207
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	207
חזית מסחרית	דיור מיוחד	207
קו בנין עילי	דיור מיוחד	207

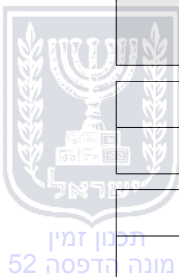
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	4,167.61	100
סה"כ	4,167.61	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,167.61	100
סה"כ	4,167.61	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים מיוחד, משרדים, מסחר, שירותי רפואה, שימושי ספורט ופנאי (בריכה) ושימושים משותפים של הדיור המיוחד בחזית הרחוב.</p> <p>ב. דיור מיוחד: דיור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיור מיוחד לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים ו/או דיור בשכירות מוגנת ושירותים נלווים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח בתא שטח 207 יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הקומות המירבי וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 5-6 להלן.</p> <p>ב. קו הבניין בחזית הרחוב הוא מחייב ויהא בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ג. השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע. לאורך הרחוב יותרו בנוסף/ במקום לשימושי המסחר והמשרדים השימושים המשותפים של מבנה המגורים המיוחד כגון: מועדונים, חדרי ספורט וכושר, חדרי אוכל וכיו"ב.</p> <p>ד. לאורך החזית המסחרית ולאורך החזית הפונה אל הרחוב הראשי תבנה קומת עמודים (סטיו). בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>ה. השימוש למסחר בקומה במפלס הרחוב יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב הראשי, ויהא בהתאם למסומן בתשריט כ'חזית מסחרית'.</p> <p>ו. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ-4.5 מ'. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב 4 מ' ובגובה 4.5 מ'. פרט הקולונדה יבוצע כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ז. היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתנו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</li> <li>2. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</li> <li>3. החניה למגורים תהא תת קרקעית ובהתאם לתקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבניה, כן יתווספו מקומות חניה עבור חניות אורחים בהיקף של 15% מסך יחידות הדיור אשר לא יוצמדו לדירות.</li> <li>4. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממוקמות החניה לדירות המגורים.</li> <li>5. בקומת הקרקע לאורך סטיו העמודים (קולונדה) תותר הקמת השטחים הציבוריים של מבנה המגורים המיוחד, כגון: חדרי אוכל, מועדונים, חדרי כושר וספא וכיו"ב, כמו גם שירותי בריאות לכלל הציבור.</li> <li>6. י"א. בקומת הקרקע תותר הקמת בריכת שחיה.</li> <li>7. י"ב. התקנת מזגני אויר טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3	3	0	2	10 (3)	250	24250	(2) 6685		4875	(1) 14375	4163	207	דיור מיוחד	
							648			168	480			מסחר	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניוד שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע.

ב. תותר קומת ביניים.

ג. גובה קומת קרקע: 4.5 מ' עד 8 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל שטח למרפסות בהיקף של 1438 מ"ר ושטחים משותפים בהיקף של כ-2771 מ"ר.

(2) 2300 מ"ר תוספת. 4385 מ"ר עבור חניה לפי התקן מתוקף תכנית מאושרת.

(3) מסי הקומות לא יפחת מ-5 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

בינוי ועיצוב אדריכלי יהיו בהתאמה למפורט בנספח הבינוי.

**6.2****הוראות בינוי**

א. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין ומס' הקומות המירבי.

בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.

ב. חומרי בנייה:

1. חומר הבנייה של חזיתות המבנים יהיה משילוב של אבן ו/או חומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום, זכוכית ו/או כל חומר אחר שתוכח עמידותו לאורך שנים ויאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. הקירות התוחמים את תאי השטח והפונים לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים יבנו על פי פרטי חומרי גמר אחידים.

2. יותר שימוש באלמנטים עיצוביים שונים כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש.

ג. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

ד. מרפסות ופרגולות: יותרו מרפסות מקורות וקונווליות, עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר. יותר באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה.

ה. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית

הניצבת במרחק של עד 4.0 מטר מן החזיתות האמורות, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהא שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלה.

ו. טיפול במשטחי הגג: גגות מבנים שישמשו כשטחים למערכות תפעוליות של הבניין יטופלו בצורה הבאה (הכל בכפוף לנספח העיצוב האדריכלי):

אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים

כאזורים טכנולוגיים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה בהתאם

להנחיות שירותי הכבאות. האזור הטכני יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור,

אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר גבוה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה

לגימור הבניין לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.

ז. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין בתחומי התכנית, אלא בהתאם

להוראות הועדה המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתכונת אחידה בשילוט ע"י הועדה

המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו והכל בהתאם לנספח העיצוב

האדריכלי.

ח. יחידות מיזוג אוויר:

לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס הרשות המקומית.

התקנת מזגני אוויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.

ט. מתקני תליית כביסה:

מתקני תליית הכביסה יותרו בגומחה בקיר הבניין. אסורה הפניית מתקני כביסה אל חזית

הרחוב. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים

מחייבים לביצועם ויכללו בנספח העיצוב האדריכלי.

## 6.2

## הוראות בינוי

- י. קולטי שמש על הגג:
1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
  2. תותר העמדת קולטים (ללא דודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבניין בלבד.
- יא. מתקני תקשורת:
- מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתכנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, ובלבד שהאנטנות כהגדרתם בתקנות הני"ל, ככל שיוצבו, יוצבו כאנטנה אחת משותפת. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית/צלחת תקשורת ייקבע בהיתר הבנייה.
- יב. חניונים תת קרקעיים:
- יאווררו בהתאם לדרישת מהנדס הרשות המקומית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.
- יג. מתקני גז:
- מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי הציבור.

## 6.3

## הוראות פיתוח

1. מתקני אשפה / מכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות:
- א. חדר האשפה יאפשר גם הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב וכן תוסדר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.
- ב. בבקשה יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח.
2. נטיעות, גינון, ניקוז:
3. חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין, לפחות עץ אחד לכל 2 יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 מונה הדפסה 52 תכנון זמין
- ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.

## 6.4

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו פתרון קצה לביוב.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה:
1. הצגת תמהיל דירות, ופירוט השטחים הציבוריים המשותפים לצרכי הדיירים.
  2. לא יופנו לרחוב שימושים ציבוריים כגון מלתחות ושירותים.
  3. פרט קולונדה עם עמודים.
  4. תכנון חזית חמישית.
  5. יותר תכנון בקו בנין 0 למרתפים בגבולות המגרשים בכפוף לשמירה של הוראות הניקוז של תמ"ל 1019
  6. תכנון חדר טרפו' בתחום המגרש בתת הקרקע.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה פירוט בין השאר של ההוראות וההנחיות המפורטות כדלהלן:
1. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.
  2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.
  3. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.

6.4

**תנאים למתן היתרי בניה**

5. הוראות לשמירת מרחב פנוי בתאי שטח שכנים לבניה על גבול תא שטח.
6. קביעת פרטים אדריכליים אופייניים מחייבים לרבות מיקום של מתקנים טכניים, קולטי שמש, מזגנים וכיו"ב.
7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
8. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה בקני"מ 1:100.
9. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.
10. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.
11. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבנייה.
12. התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בנייה המצורף לתמ"ל 1019.

6.5

**חניה**

- א. החניה (בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה) תהא תת קרקעית ובתחום תא השטח.
- ב. תכסית מרתפי החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא השטח.
- ג. החניה התפעולית למסחר בחזיתות הרחובות תהא ברחוב.
- ד. החנייה למגורים תהא נפרדת מהחניה למסחר.
- ה. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא בגובה שיאפשר גינון ונטיעה.

6.6

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים וביוב:
- א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנפחים המצויינים בתכנית המאושרת.
  - ב. תותר זכות מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.
  - ג. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.
  - ד. פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול.
  - ה. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
  - ו. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית.
  - ז. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.
  - ח. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה

<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותן מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>על מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בנייה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. טרם ההריסה יסומנו ויוגדרו עצים / קבוצת עצים המיועדים העתקה או לשימור עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה כמסומן בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. עצים המיועדים לשימור והעתקה יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות ההריסה והפנוי.</p> <p>ד. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים / פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. היתר הריסה יכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר.</li> <li>2. אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</li> <li>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא:</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת המבנים המסומנים בנספח מס' 8 תבצע בהתאם לשלבויות שיקבע הצוות המלווה. תנאי למתן היתר הריסה למבנים הנמצאים בתחום המסומן בסגול בנספח מס' 6 הוא תיעוד המבנים לפני הריסתם.</li> <li>2. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה, בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011.</li> <li>3. פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 איכות הסביבה</b></p> <p>א. זיהום קרקע וגזי קרקע:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, יהא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המדרש להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירות גזי קרקע.</p> <p>ג. היתר בנייה יכלול התייחסות לפתרונות עבור עודפי העפר בתכנית.</p> <p>ד. היתר הבנייה יכלול התייחסות למיקום הגדר, גובה וסוגה, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, האמצעים להפחתת פיזור אבק על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, והתחייבות כי הציוד המכני העובד באתר ושעות העבודה יעמוד בתקנות ולא יעל 80 dB(A).</p> <p>ה. בניה ירוקה:</p> <p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת,</p>	<p><b>6.10</b></p>



איכות הסביבה	6.10
<p>כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העיריה התקפות לאותה העת.</p> <p>ו. אקוסטיקה:</p> <p>כושר הפחתת הרעש המינמלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים / כיתות בכל הקומות וחזיתות המבנים (dB(A 20). רמת הרעש בחדרים / כיתות תהיה עד dB(A 20 עם חלון סגור.</p> <p>ז. שימושים מעורבים:</p> <p>1. היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים מוגדרים מונחה הדפסה 52 תכנון זמין</p> <p>למסחר ותעסוקה אינם מהווים מטריד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימוש תעסוקה ומסחר:</p> <p>א. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרידי ריח.</p> <p>ב. בשימושים מסחריים (הכולל בתי אוכל), הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.</p> <p>ג. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.11
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנרת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ובלבד שלא תמנע האפשרות להעברת קו מתע"ן בדרך מס' 3.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבורה למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש הייעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.</p> <p>ג. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום אפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מטר ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ד. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים, ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתוכנית, ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתר, בתנאי שהתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מביניהם.</p> <p>2. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.</p> <p>3. שטח הבנייה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.</p> <p>4. ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא יינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הוועדה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה</p>	



הנחיות מיוחדות	6.11
<p>בעניין דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>5. נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמינותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>6. לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.</p> <p>ה. על אף האמור בס"ק (ג') לעיל, ניתן להתיק הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג')(2), (3), (5) ו-6) ולתנאים המפורטים להלך:</p> <p>1. בנייה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים יותרו רק במידה והועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על 3 שנים ופירטה את נימוקיה בהחלטתה.</p> <p>2. בנייה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו ממוקם, המוקדם מבניהם.</p> <p>3. אישורה של הועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לסעיף 149 (א) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ו. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>	

מגבלות בניה לגובה	6.12
<p>א. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מהקבוע במגבלות בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון המופיעות בתמ"א / 4 / 2 .</p> <p>ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המותר בתמ"א נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	

סטיה ניכרת	6.13
<p>א. קווי הבניין בחזית המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2ב'.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
1	בינוי של 195 יח"ד		
2	בינוי של 55 יח"ד	אישור תכנית בסמכות מחוזית	

## 7.2 מימוש התכנית

20 שנים