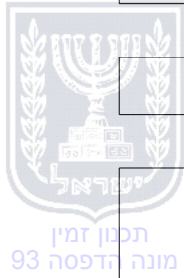


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1046

אור יהודה - שכונת פארק איילון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור *ישן*

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כ-1,800 דונם, המהווה כרבע משטחה הנוכחי של העיר אור יהודה.

גובלים בתכנית: שכונת רמת פנקס ודרך 461 מצפון, נחל איילון מדרום, הדופן העירונית הבנויה של אור יהודה ממזרח ומצפון והשטח המוצע לבניה ממערב מתוקף תכנית מס' מאא/551 "מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים".

מטרת התכנית: "קביעת אופי ומאפייני פיתוח העיר בדרום מערבה, באמצעות פיתוח שלושה "עוגנים" מרכזיים - שכונת מגורים, פארק תעסוקה ופארק נחל, המשלימים זה את זה, מעצימים את המרקם העירוני, מחזקים את אור יהודה במרחב המטרופוליני, ומשלבים בין העיר לבין פארק נחל איילון".



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית זו מוסיפה שימושים עירוניים חדשים ומשלימים במערב ובדרום תחום שיפוט העיר אור יהודה (מדרום לדרך 461), בהם: מגורים (1,876 יח"ד+500 יח"ד לדיור מוגן), מסחר, תעסוקה, שרותי ציבור, טיילת, פארק נחל ושטחים פתוחים.

הפיתוח מוצע בפריסה המשלימה ומאחדת בין חלקי המרקם הבנוי הקיים ויוצרת שלד ירוק הקושר בין חלקי העיר השונים לבין פארק נחל חדש רחב היקף, על הגדה הצפונית של נחל איילון.

בתחום פארק הנחל משולב חלק ממפעל מים - מתקן ויסות א/2 - המיועד במקור כווסת לפרויקט המסילה הרביעית באיילון ומקודם ע"י רשות ניקוז ירקון מתוקף חוק הניקוז. מתקן זה מציע שינויים במפלסי הקרקע בסביבות נחל איילון בצורה התורמת לניקוז חלקים מבקעת אונו ואור יהודה מצפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

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

מספר התכנית	תמל/ 1046	
-------------	-----------	--

שטח התכנית	1,780.783 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4
--------------	------------	--------------------	-----

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

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

לפי סעיף בחוק	
---------------	--

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

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
--	--

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור *ישן*

185305 קואורדינאטה X

659333 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום ומערב העיר אור יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

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
6170	מוסדר	חלק	58-59	43, 45-47, 51, 53-57, 60, 83-84, 93
6218	מוסדר	חלק		33-34
6219	מוסדר	חלק	8, 56, 59, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 109-110, 112, 114, 116, 118, 124, 136, 169, 172, 174, 176, 178, 180, 182-183, 185, 187, 189, 191	61, 193, 196, 198
6220	מוסדר	חלק	3, 8-10, 12-16, 18-19	11, 17
6221	מוסדר	חלק	2-8, 10-19, 21, 23-28, 35, 46, 57-58, 61	
6222	מוסדר	חלק	11, 18, 35-36, 45-48, 50-52, 55-82, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116	20-21, 24-25, 28-29, 32-33, 37, 40-44, 49, 53-54, 83, 87, 89, 94, 101-102, 120, 122
6223	מוסדר	חלק	23, 28-31, 221, 225, 228-229, 232	185, 219



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6225	מוסדר	חלק	13-27, 29-32, 34, 36-37, 60, 63	38, 68, 73
6230	מוסדר	חלק	1-47, 49, 56-63	48, 65
6482	מוסדר	חלק		1-7, 10, 119
6483	מוסדר	חלק	38, 87, 89, 105, 107, 109, 115, 117, 119, 121, 124, 127	97, 99, 101, 103, 156, 168
6820	מוסדר	חלק		33
7210	מוסדר	חלק		170, 200
7214	מוסדר	חלק		12
7215	מוסדר	חלק		33, 116
7263	מוסדר	כל הגוש	2-92	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

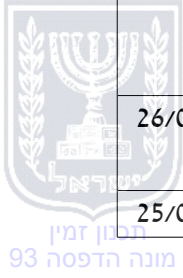
לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק לוד

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אישור הקלה בקו בנין עפ"י התמ"א.	כפיפות	תמא/ 3
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 /4

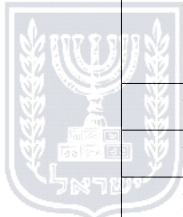


1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילן פליקס איזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילן פליקס איזן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10/09/2017	אילן פליקס איזן	04/07/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמתי	29/05/2017	זאב ברקאי	09/02/2017	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	28/09/2017	אילן פליקס איזן	27/09/2017	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - הגדלת חלק מערבי	27/09/2017	אילן פליקס איזן	26/09/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - הגדלת חלק מזרחי	28/09/2017	אילן פליקס איזן	27/09/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכי בינוי - מגורים	27/09/2017	אילן פליקס איזן	26/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתכי בינוי - מסחר ותעסוקה	27/09/2017	אילן פליקס איזן	26/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	בדיקת השפעה תחבורתית	08/05/2017	אלי אסיף	04/05/2017	78		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה וחניה	27/09/2017	גדי אלטמן	26/09/2017		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט פיתוח נופי לשכונה	01/10/2017	נועה בלטר	14/09/2017		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית פיתוח כללית - נחל איילון	23/08/2017	טלי טוך	20/08/2017		1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך נופי סביבתי	16/10/2017	רונית טורק	28/09/2017	343		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים	15/10/2017	אבי ציזל	01/10/2017	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	15/10/2017	אבי ציזל	01/10/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - מלל	14/05/2017	אבי ציזל	01/11/2016	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז לאזורי מגורים, תעסוקה ומסחר	15/10/2017	אבי ציזל	01/10/2017		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מלל	14/05/2017	אבי ציזל	02/04/2017	12		מנחה	ניקוז
לא	מתקן ריסון א/2 - פשטי הצפה	26/09/2017	אברי ליבנה	23/08/2017	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	מפלסים ונפחים מתקן ריסון א/2	28/03/2017	אברי ליבנה	21/03/2017	98		מנחה	תשתיות
לא	נספח עבודות עפר מילוי וחפירה	28/08/2017	אילן פליקס איזן	28/08/2017	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	תכנית מערך תאורה, חשמל ותקשורת	10/08/2017	סער פנקס	10/08/2017	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	06/06/2017	ד"ר אורי דור	01/11/2016	15		מנחה	סקר סייסמי
לא	טבלאות איזון והקצאה	24/09/2017	דוד בריל	17/09/2017	27		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית	עיריית אור יהודה		עיריית אור יהודה	אור יהודה	(2)	112	03-5388108	03-5337965	
אחר	ר"פ + קק"ל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125.

(2) כתובת: אליהו סעדון 112.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 93תכנון זמין
מונה הדפסה 93

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזן	55422	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גדי אלטמן	86362	נתן תומר הנדסה N.T.E בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6242499	03-6242490	gadi@nte.co.i
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתוו"פ מהנדסים תכנון- מתכנני פרוייקטים תחבורתיים	טירת כרמל	(2)	2	077-9215560	077-9215621	office@mato p.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נועה בלטר	7282818	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד בריל	492430	שמאות, תכנון	כפר יונה	(3)		09-8988693	09-8988693	
יועץ כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		זאב ברקאי - יועץ כלכלה ופרוגרמה	ירושלים	(4)	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il
יועץ סיסמי	יועץ	ד"ר אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(5)	3	08-9475222	08-9477008	doro@ecolog .co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	(6)	1	04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 93



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 93

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	.	(7)	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אברי ליבנה	00124062	פלגי מים בע"מ יקנעם (מושבה)		(8)		04-9893078	04-9893502	avri@palgey- maim.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(9)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
יועץ חשמל, תקשורת ותאורה	יועץ תשתיות	סער פנקס	047951	סער מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	(10)	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar- eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי - קיבוץ אייל, הנדסת מים, ביוב וניקוז	איל	(11)		09-7639119		main@handa si.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(12)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: בית הלל.

(2) כתובת: יוזמה 2 טירת הכרמל.

(3) כתובת: ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317.

(4) כתובת: ארלוזורוב 10.

(5) כתובת: פקריס 3 רחובות.

(6) כתובת: השקדים 1.

(7) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה.

(8) כתובת: יקנעם מושבה.

(9) כתובת: הכשרת הישוב 10 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

(1) כתובת : בית הלל.

(10) כתובת : דרך בר-יהודה 48.

(11) כתובת : קיבוץ איל.

(12) כתובת : ת.ד. 8776 א.ת.נתניה דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מפעל ניקוז	כהגדרתו בחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות, התשי"ח - 1957.

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**

קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים בדרום ובמערב העיר אור-יהודה, בשטח של כ-1,800 דונם, בהם דירות מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח פארק עירוני לפנאי ונופש לאורך נחל איילון המשמש בחלקו מתקן ויסות א/2 למי הנחל, והכל - תוך חיזוק קשרים תפקודיים בין חלקי העיר הבנויים, והשלמת שימושים ציבוריים חסרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן:

1. שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית ליעודים הבאים: מגורים, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה, ספורט ונופש, חניון, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, פארק/גן ציבורי, שביל, דרך מאושרת/מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שטחים פתוחים.
2. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
3. קביעת מגרשים להקמת 1,876 יח"ד.
4. קביעת השטח והאמצעים לביצוע מפעל ניקוז לאורך נחל איילון, עבודות ניקוז ופיתוח השטח כפארק ציבורי.
5. התוויית מערכת דרכים חדשה, תוך שיפור הנגישות בין שכונות העיר.
6. קביעת תשתית לרכבת קלה, כולל למסוף תחבורתי ("דיפוי").
7. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
8. קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
9. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1,780.783
------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
500 יח"ד לדיור מוגן/בית אבות, 90 יח"ד למעונות סטודנטים.	590		+590		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	22,330		+22,330		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	158,229		+138,435	19,794	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 20% (376) יח"ד קטנות.	1,876		+1,672	204	יח"ד	מגורים (יח"ד)
במצב מאושר עפ"י תממ/במ/ 238/5 - מגורים א' לפי 65% משטח מגרש. מגורים ב' לפי 75% משטח מגרש.	216,539		+184,299	32,240	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	109,645		+108,197	1,448	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	447,297		+447,297		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

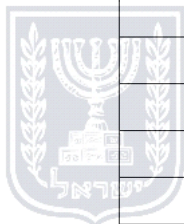
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	302,301
דיור מיוחד	903
דרך ו/או טיפול נופי	748 - 754,752
דרך מאושרת	701 - 710,710,726,730,743,745,746,758,759
דרך מוצעת	711 - 725,728,729,731,742,744,753,755 - 761,764
דרך משולבת	760
חניון	747,727
ככר עירונית	1007
מבנים ומוסדות ציבור	403 - 406
מגורים ג'	103 - 107
מגורים ד'	101,102,108,201 - 209
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	401,402
מסחר	303
מסחר ותעסוקה	801 - 834
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901,902,905 - 914

תאי שטח	יעוד
1001 - 1006, 1008, 1009	נחל/ תעלה/מאגר מים
601, 602	ספורט ונופש
501 - 512	פארק / גן ציבורי
637	שביל
638	שטח פרטי פתוח
603, 605 - 636	שטח ציבורי פתוח
604	שטחים פתוחים

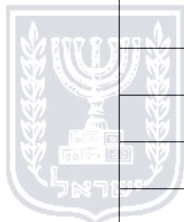


תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
759, 730	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
737, 736, 731	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
907, 906	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
630, 629, 624, 614, 612	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
739	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
760	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים להעתקה
406	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
831	מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים להעתקה
912, 910, 907	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
632, 608	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
302, 301	שטח לתכנון בעתיד	בלוק עץ/עצים לעקירה
748	דרך ו/או טיפול נופי	בלוק עץ/עצים לעקירה
726	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
755, 740, 739, 736, 734, 722, 718	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
760	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לעקירה
727	חניון	בלוק עץ/עצים לעקירה
406, 405	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
105	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
207, 206, 204, 108	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לעקירה
832, 831, 822, 820, 811, 806, 804	מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לעקירה
912 - 910, 908, 906	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה
602	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לעקירה
632 - 630, 627, 625, 624, 608	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה
701	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
739, 731	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
760	דרך משולבת	בלוק עץ/עצים לשימור
406	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
105	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
204	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
820, 817, 815, 806	מסחר ותעסוקה	בלוק עץ/עצים לשימור
912, 908, 906	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	504, 501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	629, 627 - 624, 616 - 614, 608
		632, 631
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	604
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	701
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	755, 740
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	509
גשר/מעבר עילי	שביל	637
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	634, 617, 603
דרך /מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	759, 758, 743, 730, 726, 710 - 702
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	731, 725, 718, 717, 715 - 713, 711
		755, 753, 739, 735, 734
דרך /מסילה לביטול	חניון	727
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	405
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	107 - 103
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	207 - 201, 108, 102
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402, 401
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	829, 824, 823
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	907, 906
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	509, 505, 501
דרך /מסילה לביטול	שביל	637
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	638
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	617, 612, 610, 607 - 605, 603
		634, 633, 630, 629, 619
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	754
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	755, 734
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1007
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	822 - 820, 808 - 805, 802
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1005, 1004
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	509, 505, 501
הנחיות מיוחדות	שביל	637
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	625, 624, 603
זיקת הנאה	דרך מוצעת	755
זיקת הנאה	ככר עירונית	1007
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	829, 826, 822, 818, 816
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	508 - 506
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	726, 708, 706, 703, 702
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	724, 723, 720, 719, 716, 714, 711
		764, 755, 729
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	1007

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	209 - 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	829 ,826 ,818 ,816
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	508 ,506
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	637
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	620 ,607 ,606
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	705
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	714
חורשה לעקירה	מגורים ג'	106
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	619 ,603
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	604
חזית מסחרית	דרך מוצעת	755
חזית מסחרית	מגורים ד'	209 - 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	829 ,826 ,822 ,818 ,816
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	901
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	508 - 506
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	620 ,607 ,606
טיפול נופי	דרך מאושרת	726
טיפול נופי	דרך מוצעת	763 ,757 ,755
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	405
טיפול נופי	ספורט ונופש	601
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	618 ,617
מבנה להריסה	שטח לתכנון בעתיד	302 ,301
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	754
מבנה להריסה	דרך מאושרת	730
מבנה להריסה	דרך מוצעת	755 ,739 ,736 ,734 ,718
מבנה להריסה	דרך משולבת	760
מבנה להריסה	חניון	727
מבנה להריסה	ככר עירונית	1007
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	406
מבנה להריסה	מגורים ד'	207 ,206 ,108
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	832 ,829 ,822 ,807 ,806 ,804 ,801
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	833
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	910
מבנה להריסה	ספורט ונופש	602
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	509 ,505 ,501
מבנה להריסה	שביל	637
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	631 ,629 ,625 ,619 ,614 ,608
ציר	שטח לתכנון בעתיד	301
ציר	דרך ו/או טיפול נופי	754 ,748

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	דרך מאושרת	745, 726
ציר	דרך מוצעת	762, 755, 742, 736, 734
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	405
ציר	מסחר ותעסוקה	810, 808 - 806
ציר	שטח ציבורי פתוח	636, 635, 625, 624, 618 - 614
ציר נחל	דרך מוצעת	762, 736, 734
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1001
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	509, 505, 502, 501
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	624, 617 - 614
קו דלק/נפט	פארק / גן ציבורי	501
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	822
קו חשמל מתח גבוה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1005
קו חשמל מתח גבוה	פארק / גן ציבורי	509, 505, 501
קו חשמל מתח גבוה	שביל	637
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	743
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	755, 740, 736, 733 - 731
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	822, 806, 802, 801
קו חשמל מתח עליון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	906
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	509
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	636, 631, 624
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך ו/או טיפול נופי	749, 748
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	726, 701
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	728
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	603
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	726
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	764, 762, 761, 744, 736
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	905, 902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	620, 616 - 611, 609
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	302, 301
תחום השפעה	דיור מיוחד	903
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	754, 752 - 748
תחום השפעה	דרך מאושרת	743, 730, 726, 710 - 708, 706, 702
תחום השפעה		759, 758, 746, 745
תחום השפעה	דרך מוצעת	- 731, 729, 728, 725 - 716, 713
תחום השפעה	דרך משולבת	764 - 761, 757 - 755, 753, 744, 742
תחום השפעה	חניון	760
תחום השפעה	חניון	727
תחום השפעה	ככר עירונית	1007

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 403
תחום השפעה	מגורים ג'	107, 105, 104
תחום השפעה	מגורים ד'	209 - 201, 108, 102
תחום השפעה	מסחר	303
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	834 - 801
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	914 - 905, 902, 901
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1009, 1008, 1006 - 1001
תחום השפעה	ספורט ונופש	602, 601
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	512 - 501
תחום השפעה	שביל	637
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	636 - 624, 620 - 605

3.2 טבלת שטחים

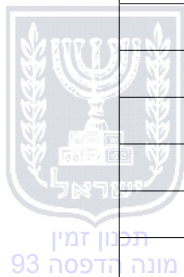
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	3,635	0.20
דרך הולכי רגל/שביל	1,512	0.09
דרך ו/או טיפול נופי	527	0.03
דרך מאושרת	121,233	6.81
דרך משולבת	3,518	0.20
חניון	4,467	0.25
מבני ציבור	53,268	2.99
מבני ציבור מיוחד	27,573	1.55
מגורים	71,688	4.03
מגורים א'	11,165	0.63
מגורים א' מיוחד	12,818	0.72
מגורים ב'	18,327	1.03
מגורים ד'	325	0.02
מגורים שלב א'	10,032	0.56
מגרש מיוחד 1- מתקני טיהור	124,359	6.98
קרקע חקלאית	879,858	49.41
רצועת נחל	35,647	2
שביל	307	0.02
שטח ללא תכנון מפורט	11,468	0.64
שצ"פ	214,294	12.03
שצ"פ אקסטנסיבי	140,926	7.91
שצ"פ כלל עירוני	33,836	1.90
סה"כ	1,780,783	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	104,666.36	5.86

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.24	4,331.91	דיוור מיוחד
0.71	12,701.4	דרך ו/או טיפול נופי
3.78	67,404.52	דרך מאושרת
12.33	220,111	דרך מוצעת
0.32	5,721.2	דרך משולבת
0.11	1,899.03	חניון
0.95	17,036.52	ככר עירונית
5.41	96,485.29	מבנים ומוסדות ציבור
1.16	20,745.11	מגורים ג'
4.06	72,514.69	מגורים ד'
0.54	9,632.88	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.01	180.19	מסחר
12.86	229,553.52	מסחר ותעסוקה
4.55	81,219.32	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.44	43,544.91	נחל/ תעלה/מאגר מים
1.39	24,821.21	ספורט ונופש
28.95	516,626.28	פארק / גן ציבורי
1.29	23,062.32	שביל
0.29	5,123.5	שטח פרטי פתוח
12.21	217,932.04	שטח ציבורי פתוח
0.53	9,397.83	שטחים פתוחים
100	1,784,711	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. מגורים.
4.1.2	הוראות הערות לטבלת הזכויות א 1. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר קמעונאי ומשרדים המתאימים באופיים לאזורי המגורים בקומת הקרקע ובקומה א', במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".
4.2.2	הוראות הערות לטבלת הזכויות א 1. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.
ב	אדריכלות 1. בתאי שטח מס' 101, 102 ו- 108 : א. תעוצב חזית המבנים בצורה מדורגת כלפי מזרח ומערב. הבינוי בחזית דרך מס' 12 לא יעלה על שלוש קומות. 2. בתאי שטח מס' 107-103 : א. תעוצב חזית המבנים בצורה מדורגת כלפי צד מזרח כשהחלק הגבוה פונה לכיוון דרך מס' 16. ב. קו בנין אחורי הגובל בדופן המזרחית של המגרש יהיה 5 מ' לשתי הקומות הראשונות ו- 10 מ' לפחות לקומה שלישית ומעלה. 4. בתאי שטח 201-209 : א. חזית המבנים הפונים לדרכים מס' 13, 14, 17 תכלול מעבר מקורה ברוחב 5 מ' לפחות. ב. יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד, בכל תחום תא השטח. ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה. ד. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ו. גובה קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ 4.5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

4.2	מגורים ד'
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 207 ו-209 החלים במר"מ 2, אסור למקם מגורים מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p>
ד	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תאי שטח מס' 207 ו-209 בהם עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) יותאמו להנחיות תמ"א 2/4.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין קדמי בתאי שטח מס' 201-209, הפונים לדרך מס' 14 לחלקי המבנים הגובלים בדרך, יהיה כדלקמן: - לקולונדה במפלס הרחוב: 3 מ', (חזית הקולונדה במפלס הרחוב תהיה 3 מ' מגבול רצועת הדרך). - לכל הקומות שמעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע (פרט לקולונדה): 8 מ'. 2. קו בנין הפונה לדרכים מס' 12 ו-16 - 5 מ'. 3. קו בנין צידי הניצב לדרך מס' 14 יהיה 5 מ' למבנה מגורים ומסחר ו-0 מ' לקולונדה. 4. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 201-209 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר מקורה פתוח לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרכים מס' 13, 14, 17 ברוחב 8 מ'.</p>
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2012). 2. בית אבות, לרבות מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים. 3. מבנים לצורכי בריאות ורווחה. 4. מסחר שכונתי. 5. משרדים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>א</p> <p>1. גודל דירה ממוצע בתאי שטח מס' 401 ו-402 לא יעלה על 80 מ"ר.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה ביעוד מסחרי ו/או ציבורי עם דגש פתיחה לרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לכיוון השפ"פ הגובל ולרחוב. 2. במבני מגורים משולבים במסחר יותרו תכליות המסחר ובתנאי שיובטח: - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

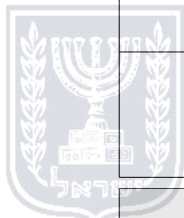
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>- תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. תאי שטח 404 ו-406 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי דת, תרבות וספורט כשימוש משני.</p> <p>2. תא שטח 405 ישמש עבור מכללה כשימוש ראשי ושימושים לצרכי דת, תרבות, ספורט וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית כשימוש משני. לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' לתמ"א 2/4.</p> <p>3. בתא שטח 403 יתאפשרו כל השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל, למעט חינוך וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. שטחי גינון ומתקני משחק.</p> <p>5. שבילים, דרכים וחניות.</p>	
הוראות	4.4.2
אדריכלות	א
<p>1. בתחום תא שטח מס' 405:</p> <p>א. חזית מבנה הפונה לדרך מס' 14 לא תעלה על 30 מ' אורך. בין מבנים גובלים יוותר מרווח ברוחב שליש מאורך חזית המבנים הגובלים (הארוך מביניהם) ולא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>ב. בחזית מזרח תא שטח 405 הגובלת בדרך מס' 14 ובשצ"פ בתא שטח מס' 612, יישמר רצף עיצובי בכל הקשור לפרטי גדר, שערים וכו'.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ב
<p>1. בתאי שטח מס' 403-405 החלים במר"מ 2, אסור למקם מבני ציבור עם שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4, למעט מכללות.</p>	
מיגון אקוסטי	ג
<p>1. תא שטח מס' 404 בו עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) יותאם להנחיות תמ"א 2/4.</p>	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. מבנים לצרכי תרבות, ספורט, בריאות, רווחה ודת. לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>לרעש כמפורט בקבוצה א' בתמ"א 2/4.</p> <p>2. תעסוקה עתירת ידע, משרדים.</p> <p>3. מסחר קמעונאי כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות ובנקים.</p> <p>4. מחסנים לוגיסטיים לשימוש העיריה.</p> <p>5. אכסון מלונאי לסוגיו.</p> <p>6. מתקנים למשחק, נופש ופנאי, לרבות סככות צל.</p> <p>7. שבילים, גינון, דרכים וחניות.</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. בתא שטח מס' 901 חזית המבנים הפונים לדרך מס' 14 תכלול מעבר מקורה ברוחב 5 מ' לפחות.</p>	א
<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תאי שטח מס' 901-902 ו-908 בהם עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) יותאמו להנחיות תמ"א 2/4.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח מס' 901 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר מקורה פתוח לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרך מס' 14 ברוחב 8 מ'.</p>	ג
<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין קדמי בתא שטח מס' 902, הפונה לדרך מס' 14 לחלקי המבנים הגובלים בדרך, יהיה כדלקמן:</p> <p>א. לקולונדה במפלס הרחוב: 3 מ', (חזית הקולונדה במפלס הרחוב תהיה 3 מ' מגבול רצועת הדרך).</p> <p>ב. לכל הקומות שמעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע (פרט לקולונדה): 8 מ'.</p> <p>2. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p> <p>3. קו הבנין בקומת הקרקע בתאי שטח מס' 905-913 בדפנות הגובלות בשצ"פ יהיה 10 מ'.</p>	ד
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 906 יהיה העתקת קו מתח גבוה עילי.</p>	ה
	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>1. מעונות סטודנטים מצפון לקו "תחום השפעה" (Ldn 65) בלבד (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע), מבנים לצרכי תרבות, ספורט, בריאות, רווחה ודת. מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>2. מסחר.</p>	

4.6	דיוור מיוחד
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתא שטח מס' 903 :</p> <p>א. קו בנין אחורי הגובל בדופן המזרחית של המגרש יהיה 5 מ' לשתי הקומות הראשונות ו - 10 מ' לפחות לקומה שלישית ומעלה.</p> <p>ב. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p> <p>ג. מסחר יותר בקומת הקרקע ומדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) בלבד.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. בתא שטח מס' 903 החל במר"מ 2, אסור למקם מגורים מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p>
ג	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תא שטח מס' 903 בו עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) יותאם להנחיות תמ"א 2/4.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, אולמות אירועים, מוסדות פיננסיים.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. מפעלי הייטק או מפעלים ומתקנים לוגיסטיים.</p> <p>4. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתאי שטח מס' 816, 818, 822, 826, 829 :</p> <p>א. לכל אורך חזיתות המבנים הפונים לפארק הנחל תיבנה ארקדה (מעבר מקורה) רציפה ופתוחה לציבור, ברוחב 5 מטר לפחות. לכל אורכה תהיה חזית מסחרית, אשר לפחות 80% מאורכה הצמוד לארקדה תשמש למסחר.</p> <p>ב. חזית מבנה הפונה לדרך מס' 4162 לא תעלה על 30 מ' אורך. בין מבנים גובלים יותר מרווח ברוחב שליש מאורך חזית המבנים הגובלים (האורך מביניהם) ולא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדרות, חיץ פיזי, או מתקני שירות (טכני, אשפה, תחזוקה וכו') בחזית זו.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 816, 818, 822, 826, 829 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר מקורה פתוח לאורך חזיתות המבנים ברוחב 5 מ'.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבנין בקומת הקרקע בתאי שטח 801-815, 817, 819, 823, 820, 821, 825, 827, 828 ו- 834 בדפנות הגובלות בשצ"פ יהיה 10 מ'.</p>



4.7	מסחר ותעסוקה
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 801-802, 806, 822 יהיה העתקת קו מתח גבוה עילי.
ה	הנחיות מיוחדות 1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 805-807, 822.



4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים 1. מגרשים, מתקני ספורט ואולמי ספורט וכל השימושים הנלווים להם. 2. בריכות שחיה. 3. אולם / גן אירועים, מסעדה, מזנון ומתקני שרות נלווים. 4. משרדים ומתקנים לוגיסטיים לניהול האתר. 5. שבילים, דרכים וחניות. 6. סככות צל.
4.8.2	הוראות אדריכלות א 1. בתחום תאי מס' שטח 601-602 : א. המבנים הפונים לדרך אריאל שרון יגיעו עד קו הבנין הדרומי לשמירת רצף בניו. ב. בחזיתות הגובלות בשצ"פ בתאי שטח מס' מס' 611-612 ישמר רצף עיצובי בכל הקשור לפרטי גדר, שערים וכו'.



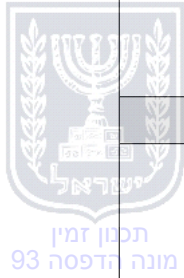
4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	שימושים א. תאי שטח מס' 505, 509 - אזור פארק "יבש": 1. פארק עירוני. 2. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז. 3. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, גני משחקים, מתקני ספורט וכושר פתוחים. 4. טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית. 5. תחנות מידע. 6. עמדות תצפית. 7. שווקים פתוחים, ירידים ותערוכות לתקופות קצרות. 8. עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים קלים כגון משתלות/חממות ומבני אחסנה לכלי עבודה וציוד הקשור לגינות קהילתיות. 9. קיוסקים וכדומה, ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר. 10. חניוני לילה - המותאמים ללינת שטח, כולל המתקנים והמבנים הנדרשים לתחזוקתם ותפעולם כגון מלתחות, שירותים, ואזורי מנהלה. 11. שירותים ציבוריים. 12. מבנים, אזורי תפעול, אחסנה ותשתיות לצורך תפעול הפארק וניהולו. 13. רחבות התכנסות ורחבות עירוניות המיועדות לאירועים וירידים.



	פארק / גן ציבורי	4.9
	<p>14. דרכי שרות לתחזוקה ותפעול הפארק, לרבות ערוץ הנחל והניקוז. 15. קווים ומתקני תשתיות.</p> <p>ב. תאי שטח מס' 501, 510-512 : אזור פארק "רטוב" העשוי להיות מוצף באירועי גשם שונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז. 2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, ודרכי שירות לרכב הפארק בלבד. 3. מתקני משחק. 4. נטיעות, שיקום וטיפול גדות נחל. 5. מסתורי צפרות וסככות צל. <p>ג. תאי שטח 502-504 - המשמשים לטיפול ושימור פיתולי האיילון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז. 2. גינון, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ודרכי שירות לרכב הפארק בלבד. 3. מתקני משחק. 4. נטיעות, שיקום וטיפול גדות נחל. 5. מסתורי צפרות וסככות צל. 6. גשרים. 7. דרך תחזוקה לרכב תפעולי. 	
	הוראות	4.9.2
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תובטח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הנחל כמסומן בתכנית. 2. במקום המסומן בנספח הנוף לפארק בסימון "ציר הולכי רגל" ו"ציר אופניים" יוסדרו שביל המשכי להולכי רגל ושביל לרוכבי אופניים, שיהוו ביחד את "טיילת הנחל". מיקומם המדויק של השבילים יקבע בהיתר הבניה, ואפשר שיסטה עד 50 מ' מהתוואי המסומן בתכנית זו. אזורי ההליכה והשהייה יהיו מוצלים. 3. ניתן להוסיף הרחבות לתוואי הנחל לצורכי עידוד התחדשות החי והצומח, לפי הצורך, וכן התאמת תוואי הנחל למצבי הצפה, להוציא את אזורי פיתולי הנחל. 4. תותר הסדרת אזורים לצורך טיפול באיכות המים, לצרכי הפארק, באמצעות מערכת של בריכות אגירה והשהייה. המיקום יהיה ככל הניתן על פי הסימון המנחה בנספח הבינוי והפיתוח. מערך הבריכות המסומן בנספח הנוף לפארק ישולב בטיפול הנופי הכולל של הפארק. לא תותר הקמת מתקן הנדסי בנוי לצרכי טיפול באיכות המים. 5. ניתן יהיה לגדר או לתחום באמצעים טבעיים האזורים אלו לצורך אבטחה. שטח מבונה כולל בחניון לילה לא יעלה על 500 מ"ר, יותרו 2 חניוני לילה בכל שטח הפארק. 	א
	<p>סביבה ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח בכללותו יפותח ע"פי האופי הנופי כמוגדר בנספח הנוף לפארק. 2. נחל איילון: יותר פיתוח שטח בגדות הנחל מטעמי ניקוז ושימור קרקע, פנאי, ונופש או משיקולים נופיים. תותר העמקת והרחבת אפיקי הנחל לצורך ניקוז והסדרה לשם מניעת הצפות. 3. גשרים להולכי רגל: הגשרים והשבילים ימוקמו כך שיוותר שביל 'יבש' גם באירועי הצפה בינוניים. 	ב

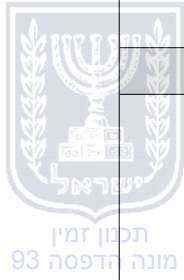
<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.9</p>
<p>4. ספורט ונופש : פיתוח אזורי הספורט והנופש יעשה תוך שמירה מירבית על משאבי נוף, והבטחת רצף המעבר של הולכי רגל ורוכבי האופניים לכל אורך הפארק.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 501, 505, 509.</p>	<p>ג</p>
<p>שביל</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. דרכי גישה אל הפארק לרבות מקבצי 'חניות מטע'. 2. רחבות התכנסות ורחבות עירוניות המיועדות לארועים וירידים. 3. קיוסקים וכדומה (עד שלושה בלבד), ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר. 4. טיילת רחבה הכוללת שבילי הליכה, גינון, שביל אופנים ומסלול ריצה. 5. מתקני משחק וכושר.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח מס' 633 תפותח טיילת עירונית. 2. מפלס הטיילת יהיה גבוה בכ - 0.5 מ' ממפלס הפארק הגובל למניעת הצפות. 3. לא תותר סגירה וגידור של שטחים בתא שטח מס' 633.</p>	<p>א</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה בתחום הפארק יאושרו ככל שהם תואמים להוראות ועקרונות תוכנית הבינוי, הפיתוח והנוף עפ"י סעיף מס' 6.19.י.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תא שטח מס' 637.</p>	<p>ג</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם. 2. מזנונים ושירותים ציבוריים. 3. מתקני תשתית. 4. דרכים וחניות עיליות ותת קרקעיות. 5. בתא שטח 603 : א. חדר טכני תת קרקעי עבור רק"ל.</p>	





4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>6. בתא שטח 634 :</p> <p>א. מגרש ספורט.</p> <p>ב. מבנה תפעול.</p> <p>ג. שירותים ומלתחות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מזנונים ושירותים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, בכל מגרש ששטחו המינימלי 2.5 דונם.</p> <p>2. בתא שטח מס' 603 לא יוצבו ספסלים/מתקני משחק ושהייה מעל חדר טכני.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 624, 625, 637.</p> <p>2. סימון חדר טכני תת קרקעי עבור רק"ל ע"ג תא שטח מס' 603.</p>
4.12	שטחים פתוחים
4.12.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח.</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. לא תותר כל בניה בתא שטח מס' 604 - שטחי פריחת תורמוס מוגן.</p>
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	<p>1. מבנה חניה עילי או תת-קרקעי וכל המתקנים הנדרשים לתפעולו.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו נטיעות וגינון כחלק מפיתוח שטח החניון.</p>
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני תשתית.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.</p>
4.15	דרך ו/או טיפול נופי



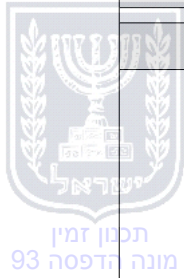


4.15	דרך ו/או טיפול נופי
4.15.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע- "הנחיות מיוחדות" ע"ג תא שטח מס' 754.
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 2. גובה מינימלי של דרך מס' 4612 (דרך אריאל שרון) יהיה +26.40.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 755, 734.
4.17	דרך מאושרת
4.17.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.17.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 2. גובה מינימלי של דרך מס' 4612 (דרך אריאל שרון) יהיה +26.40.
4.18	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.18.1	שימושים
	תאי שטח מס' 1001-1008 : אזור פארק "רטוב" העשוי להיות מוצף באירועי גשם שונים : 1. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז. 2. עבודות ניקוז ותיעול, השחיית מי נגר וחלולם, ע"פ כל דין.

<p align="center">נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p align="center">4.18</p>
<p>3. טיפול נופי, שיקום ושימור המצב הטבעי של הנחל והשטח הפתוח לאורכו. 4. שבילים, דרכי שירות, גשרים, מצללות, גינות ונטיעות. 5. תשתיות הנדסיות כגון: קווי ביוב, קווי מים, קווים ומתקני ניקוז, קווי חשמל וכו'.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.18.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים. 2. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון. 3. עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו. 4. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל, לפחות בגדה אחת.</p>	
<p align="center">ניקוז</p> <p>ב</p> <p>1. יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים, כולל מתקני ניקוז לוויסות הזרימה בערוץ הנחל. 2. כל העבודות בשטח יעוד הקרקע יתואמו עם רשות הניקוז.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תא שטח מס' 1005.</p>	
<p align="center">מסחר</p>	<p align="center">4.19</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.19.1</p>
<p>1. קיוסק.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.19.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח מס' 303 לא תותר תוספת בניה מעבר לקבוע בטבלה מס' 5. כל תוספת בניה - לרבות מחסנים, הקמת גדרות, מחסנים, מבני עזר, וכו' תחשב סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p align="center">שטח פרטי פתוח</p>	<p align="center">4.20</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.20.1</p> <p>1. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. מזנונים ושירותים ציבוריים. 3. מתקני משחק, רחבות מנוחה, ריהוט גן. 4. סככות צל ופינות ישיבה. 5. מתקני תשתית. 6. דרכים וחניות עיליות ותת קרקעיות.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.20.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מזנונים ושירותים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p>	



שטח פרטי פתוח	4.20
ככר עירונית	4.21
<p>שימושים</p> <p>4.21.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרכז מבקרים. 2. מזנונים. 3. מתקני משחק, רחבות מנוחה. 4. סככות צל ופינות ישיבה. 5. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 6. דרכים וחניות עיליות ותת קרקעיות. 7. מגרשי ומתקני ספורט. 8. שירותים ציבוריים. 9. מתקני תשתית. 	
הוראות	4.21.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מזנונים ושירותים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. 	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תא שטח מס' 1007. 	
שטח לתכנון בעתיד	4.22
<p>שימושים</p> <p>4.22.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עד לאישורה של תכנית מפורטת בשטח זה יתאפשרו השימושים הקבועים בתכנית מאושרות. 	
הוראות	4.22.2
<p>תשריט התכנית</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח זה מכוון לשימוש כדיפו, ככל שיקבע בתכנית מתאימה, וככל שתכנית כזו תקבע את הדיפו המיועד לשטח זה במיקום אחר, יתוכנן השטח למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורתי, בכפוף לקבוע בתמ"א 2/4. 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	5	5	5	1	6	20	28	45	6626	1631	1631	3364	1500	2039	103		מגורים ג'
	5	5	5	1	6	20	28	45	6065	1493	1493	3079	1500	1866	104		מגורים ג'
	5	5	5	1	6	20	140	45	40491	9967	9967	20557	2000	12459	105		מגורים ג'
	5	5	5	1	6	20	28	45	8056	1983	1983	4090	1500	2479	106		מגורים ג'
	5	5	5	1	6	20	28	45	6061	1492	1492	3077	1500	1865	107		מגורים ג'
	5	10	5	1	10	32	106	35	21627	4676	5261	11690	2800	5845	101		מגורים ד'
	5	10	5	1	10	32	159	35	32534	7034	7914	17586	2800	8793	102		מגורים ד'
	5	10	5	1	10	32	159	35	39797	8605	9680	21512	2800	10756	108		מגורים ד'
									28392		12804	15588			201	מגורים	מגורים ד'
(1)									2227		835	1392			201	מסחר	מגורים ד'
	3	5	5	3	17	53	140	50	43980	13361	13639	16980	1900	5567	201	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)									28418		12816	15602			202	מגורים	מגורים ד'
(1)									2229		836	1393			202	מסחר	מגורים ד'
(1) 3	5	5	5	3	17	53	140	50	44020	13373	13652	16995	1900	5572	202	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)									26123		11781	14342			203	מגורים	מגורים ד'
(1)									2049		768	1281			203	מסחר	מגורים ד'
3	5	5	5	3	17	53	140	50	40465	12293	12549	15623	1900	5122	203	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)									25352		11433	13919			204	מגורים	מגורים ד'
(1)									1989		746	1243			204	מסחר	מגורים ד'
	3	5	5	3	17	53	140	50	39271	11930	12179	15162	1900	4971	204	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)									25577		11535	14042			205	מגורים	מגורים ד'
(1)									2006		752	1254			205	מסחר	מגורים ד'
	3	5	5	3	17	53	140	50	39619	12036	12287	15296	1900	5015	205	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)									29942		13503	16439			206	מגורים	מגורים ד'
(1)									2349		881	1468			206	מסחר	מגורים ד'
(1) 3	5	5	5	3	17	53	140	50	46381	14090	14384	17907	1900	5871	206	<סך הכל>	מגורים ד'

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					
(1)									29682		13386	16296			207	מגורים	ד' מגורים
(1)									2328		873	1455			207	מסחר	ד' מגורים
(1) 3	5	5	5	3	17	53	110	50	45978	13968	14259	17751	1900	5820	207	<סך הכל>	ד' מגורים
(1)									25546		11521	14025			208	מגורים	ד' מגורים
(1)									2003		751	1252			208	מסחר	ד' מגורים
(1) 3	5	5	5	3	17	53	140	50	39571	12022	12272	15277	1900	5009	208	<סך הכל>	ד' מגורים
(1)									20640		9308	11332			209	מגורים	ד' מגורים
(1)									1619		607	1012			209	מסחר	ד' מגורים
3	(2) 5	5	5	3	17	53	110	50	31972	9713	9915	12344	1900	4047	209	<סך הכל>	ד' מגורים
3	3	3	3		1	5		30	52		13	39	150	176	303	מסחר	מסחר
									26955		9458	17497			401	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									946		236	710			401	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	11	37	250	40	39251	11350	9694	18207	1500	4729	401	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									27856		9774	18082			402	דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									977		244	733			402	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 93



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי							
							שרות	עיקרי						שרות	עיקרי		
5	5	5	5	3	11	37	250	40	40562	11729	10018	18815	1500	4887	402	>סך הכל<	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	13		40	10990	5495	687	4808	5000	6869	403		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		3	11		40	10479		1310	9169	2000	13099	404		מבנים ומוסדות ציבור
5	20	5	5	1	4	16		40	66315	26526	3316	36473	6000	33157	405		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		4	14		40	51829		4319	47510	1000	43191	406		מבנים ומוסדות ציבור
									3115		445	2670			801	מסחר	מסחר ותעסוקה
									21805		890	20915			801	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28		40	46280	21360	1335	23585	2000	8900	801	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
									2426		347	2079			802	מסחר	מסחר ותעסוקה
									16981		693	16288			802	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28		40	36041	16634	1040	18367	2000	6931	802	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
									1661		237	1424			803	מסחר	מסחר ותעסוקה
									11625		475	11150			803	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28		40	24674	11388	712	12574	2000	4745	803	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
									1358		194	1164			804	מסחר	מסחר ותעסוקה
									7952		388	7564			804	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25		40	18620	9310	582	8728	2000	3879	804	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות		
								2459	351	2108			805	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								14406	703	13703			805	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	7	25	40	33730	16865	1054	15811	2000	7027	805	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1958	280	1678			806	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								11468	560	10908			806	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	7	25	40	26852	13426	840	12586	2000	5594	806	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1673	239	1434			807	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								9797	478	9319			807	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	7	25	40	22940	11470	717	10753	2000	4779	807	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								3236	462	2774			808	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								18955	925	18030			808	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	7	25	40	44381	22190	1387	20804	2000	9246	808	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2447	350	2097			809	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								17126	699	16427			809	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	8	28	40	36349	16776	1049	18524	2000	6990	809	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1596	228	1368			810	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								9350	456	8894			810	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	5	5	3	7	25	40	21892	10946	684	10262	2000	4561	810	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2514	359	2155			811	מסחר	מסחר ותעסוקה	
								17598	718	16880			811	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



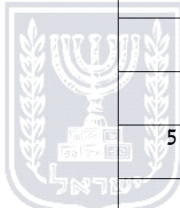
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי						
							שרות	שרות						עיקרי		
5	5	5	5	3	8	28	40	37331	17239	1077	19035	2000	7183	811	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2139		306	1833			812	מסחר	מסחר ותעסוקה
								14972		611	14361			812	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	31757	14666	916	16184	2000	6111	812	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2881		412	2469			813	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16872		823	16049			813	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	39505	19752	1235	18518	2000	8230	813	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2227		318	1909			814	מסחר	מסחר ותעסוקה
								15592		636	14955			814	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	33094	15274	955	16865	2000	6368	814	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2365		338	2027			815	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13850		676	13174			815	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	32429	16214	1014	15201	2000	6756	815	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								730		104	626			816	מסחר	מסחר ותעסוקה
								1774		209	1565			816	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	7513	5009	313	2191	2000	2087	816	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2133		305	1828			817	מסחר	מסחר ותעסוקה
								14930		609	14321			817	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	31689	14626	914	16149	2000	6098	817	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								3556		508	3048			818	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



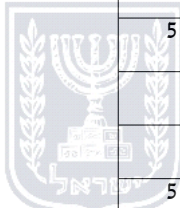
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות								
						8635		1016	7619			818	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	4	16	40	36573	24382	1524	10667	2000	10159	818	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה
								1315		188	1127			819	מסחר	מסחר ותעסוקה
								9205		376	8829			819	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	19537	9017	564	9956	2000	3757	819	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה
								2188		313	1875			820	מסחר	מסחר ותעסוקה
								15313		625	14688			820	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	32501	15000	938	16563	2000	6250	820	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה
								2374		339	2035			821	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16621		678	15943			821	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	35277	16282	1017	17978	2000	6784	821	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה
								4527		647	3880			822	מסחר	מסחר ותעסוקה
								10993		1293	9700			822	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	46559	31039	1940	13580	2000	12933	822	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה
								2143		306	1837			823	מסחר	מסחר ותעסוקה
								15004		613	14391			823	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	31845	14698	919	16228	2000	6124	823	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה
								2381		340	2041			824	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13944		680	13264			824	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	32650	16325	1020	15305	2000	6802	824	>סך ותעסוקה <הכל	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות		
								2254		322	1932			825	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13200		644	12556			825	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	30908	15454	966	14488	2000	6439	825	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								4746		678	4068			826	מסחר	מסחר ותעסוקה
								11525		1356	10169			826	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	48813	32542	2034	14237	2000	13559	826	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2014		288	1726			827	מסחר	מסחר ותעסוקה
								14097		575	13522			827	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	29921	13810	863	15248	2500	5754	827	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1973		282	1691			828	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13808		564	13244			828	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	29307	13526	846	14935	2500	5636	828	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								3215		459	2756			829	מסחר	מסחר ותעסוקה
								7809		919	6890			829	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	33070	22046	1378	9646	2000	9186	829	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2025		289	1736			830	מסחר	מסחר ותעסוקה
								14178		579	13599			830	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	40	30092	13889	868	15335	2500	5787	830	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1927		275	1652			831	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13490		551	12939			831	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

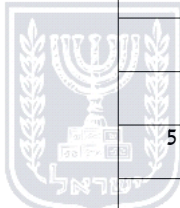


תכנון זמין
מונה הדפסה 93

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות						עיקרי		
5	5	5	5	3	8	28	40	28631	13214	826	14591	2500	5506	831	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2120		303	1817			832	מסחר	מסחר ותעסוקה
								12415		606	11809			832	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	29069	14534	909	13626	2000	6056	832	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2241		320	1921			833	מסחר	מסחר ותעסוקה
								13124		640	12484			833	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	30730	15365	960	14405	2000	6402	833	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2202		315	1888			834	מסחר	מסחר ותעסוקה
								12899		629	12269			834	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	40	30202	15101	944	14157	2000	6292	834	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								6702		2162	4540			903	מגורים	דיוור מיוחד
								1038		173	865			903	מסחר	דיוור מיוחד
5	5	5	5	5	5	19	90	7740	2335	5405	4300	4324	903	>סך הכל<	מסחר	דיוור מיוחד
								5108		319	4789			901	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								4470		639	3831			901	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								5747		639	5108			901	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי							
							שרות	עיקרי									
קדמי 3	אחורי 5	צידי- שמאלי 5	צידי- ימני 5	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 7	25		40	30649	15324	1597	13728	2000	6385	901	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									12545		1792	10753			902	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									4480		896	3584			902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									4480		896	3584			902	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	4	16		40	64518	43013	3584	17921	2000	17922	902	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									784		157	627			905	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									784		157	627			905	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									2195		314	1881			905	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי				
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות						עיקרי
קדמי 5	5	5	5	5	16	40	3763	628	3135	1500	3135	905	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1551	310	1241			906	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1551	310	1241			906	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							4342	620	3722			906	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	16	40	7444	1240	6204	2000	6204	906	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1841	368	1473			907	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1841	368	1473			907	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							5157	737	4420			907	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי					
							שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
קדמי 5	5	5	5	5	16	40	8839		1473	7366	2000	7366	907	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1209		242	967			908	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1209		242	967			908	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							3385		484	2901			908	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	16	40	5803		968	4835	2000	4835	908	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1844		369	1475			909	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1844		369	1475			909	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							5161		737	4424			909	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי					
							שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	5	5	5	5	16	40	8849		1475	7374	2000	7374	909	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							2402		481	1921			910	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							2402		481	1921			910	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							6724		960	5764			910	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	16	40	11528		1922	9606	2000	9606	910	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1004		201	803			911	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1004		201	803			911	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							2811		402	2409			911	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי				
							שרות	עיקרי						
5	5	5	5	5	16	40	4819	804	4015	2000	4015	911	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1245	249	996			912	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1245	249	996			912	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							3484	498	2986			912	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	16	40	5974	996	4978	2000	4978	912	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1140	228	912			913	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1140	228	912			913	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							3190	456	2734			913	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



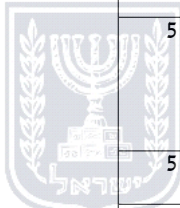
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי				
							שרות	עיקרי						
5	5	5	5	5	16	40	5470	912	4558	2000	4558	913	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1060	212	848			914	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1060	212	848			914	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							2968	424	2544			914	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	16	40	5088	848	4240	2000	4240	914	>סך הכל<	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	1	8	5702	2851	2851	1000	285095	501		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	5	1	8	310	155	155	1000	15537	502		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	5	1	8	1638	819	819	1000	81900	503		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	5	1	8	618	309	309	1000	30870	504		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	5	1	8	634	317	317	1000	31704	505		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	5	1	8	1282	641	641	1000	64097	509		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	5	3	13	13231	1654	11577	2000	16539	601		ספורט ונופש
5	5	5	5	5	3	13	6591	824	5767	2000	8239	602		ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



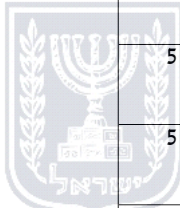
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל כללי
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
5	5	5	5	1	1	6	2	936	562	187	187	1000	18717	603		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	118		59	59	1000	5941	608		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	114		57	57	1000	5699	609		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	80		40	40	1000	4028	610		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	298		149	149	1000	14907	614		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	88		44	44	1000	4355	615		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	54		27	27	1000	2667	616		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	674		337	337	1000	33709	617		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	104		52	52	1000	5207	619		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	102		51	51	1000	5058	620		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	360		180	180	1000	17976	624		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	204		102	102	1000	10206	625		שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5	1	1	6	2	116		58	58	1000	5849	626		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי						
							שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
קדמי	5	5	5	5	1	6	2	148	74	74	1000	7397	627		שטח ציבורי פתוח	
אחורי	5	5	5	5	1	6	2	198	99	99	1000	9864	629		שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5	1	6	2	526	263	263	1000	26288	631		שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5	1	6	2	355	59	296	1000	19741	634		שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5	1	6	2	100	50	50	1000	4983	635		שטח ציבורי פתוח	
	5	5	5	5	1	6	2	460	230	230	1000	23022	637		שביל	
	5	5	5	5	1	6	4	12478	12274	51	153	1000	5114	638		שטח פרטי פתוח
	5	3	3	5	1	5	2	(3) 14	7	7	700	726	727		חניון	
	5	3	3	3	1	5	2	(3) 24	12	12	1000	1170	747		חניון	
	5	5	34.5	41	1	8	2	510	170	340	1000	17007	1007		ככר עירונית	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גודל מגרש כללי עשוי להשתנות לעת הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת (+0.00-) למרכיב הגבוה במבנה (תרנים, אנטנות, מערכות וכו').
3. מספר הקומות כולל קומת מערכות ומתקנים טכניים על הגג (חדרי מכונות, מיכלי מים, מתקנים סולריים וכו').
4. במקרה של סתירה בין קו בנין מדרך בתשריט לבין קו בנין המצוין בטבלה לעיל - יגבר קו הבנין המצוין בתשריט.
5. תותר העברת שטחים עיקריים מהמפלסים מעל לכניסה הקובעת למפלסים תחת הכניסה הקובעת.
6. שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנאים, בהתאם לצרכים ובתיאום עם חברת החשמל.
7. שטחי השירות כוללים שטח למתקנים עבור גז טבעי נמוך מאד.
8. בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

9. מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

(2) קו בנין לשימושים עפ"י הקבוע בתמ"א 2/4 יהיה 0, עפ"י המסומן בתשריט יעודי הקרקע בקו "גבול מגבלות בניה" (LDN 65).

(3) זכויות הבניה עבור מתקן השמירה ושימושיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**


1. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הועדה המקומית.
2. חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים ויציבים.
3. יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.
4. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו תכנון זמין מונה הדפסה 93
- בבקשה להיתר הבנייה.
5. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.
6. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לווין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.
7. תא שטח מס' 405 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור": פיתוח השטח יותנה בהתוויית שבילים להולכי רגל לשימוש חופשי של הציבור המאפשרים מעבר אל ומן אזורי החניה הכלולים בו.

6.2**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקני מיזוג אוויר, שימושים טכניים וכו', נע בין +49 מ' עד ל-86+ מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
3. לא תותר הקמת אנטנות ותרנים על גבי מבנים שההפרש בין ההגבלה לגובה המרבי של המבנה מעפה"י נמוך מ-15 מ'.
4. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים בתחום התכנית - קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. תנאי להתקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות הבניינים - אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.
6. תנאי להקמת עמודי תאורה - אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לתכנית התאורה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.
7. היתרי בניה למבנים שגובהם עד 10 מ' פחות מהגובה המירבי המותר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.

6.3**מיגון אקוסטי**

- רעש מטוסים
1. הבניה בתחום מר"מ 1, מר"מ 2 ומר"מ 3 כמסומן בתשריט יעודי הקרקע תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 - "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.
 2. פרטי המיגון האקוסטי למבנים הרגישים לרעש מטוסים, לרבות אלמנטי הבניין (גגות, קירות וכו') סוג החלונות ודלתות וכו' ייקבעו בשלב היתר הבניה על ידי יועץ אקוסטי עפ"י דרישות

6.3	מיגון אקוסטי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>התדריך האקוסטי ובהתאם לחשיפה לרעש המטוסים ופרטי המבנה.</p> <p>רעש תחבורה</p> <p>3. לאורך דרך 461 ודרך 4612 ממערב יוקם מתרס אקוסטי. מיקום, גובה סופי, חומר וקומות למיגון דירתי יקבעו בתכנון המפורט על פי דו"ח אקוסטי בשלב תכנית הפתוח.</p> <p>4. יש לסלול אספלט שקט בקטע הדרך 461 ובדרך 4612 (עוקף אור יהודה) הגובלים בתכנית.</p> <p>5. חו"ד אקוסטית - תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 401, 402, 102, 108, 403 ו-405 הגובלים בדרך מס' 461 ודרך מס' 4612 (כביש עוקף אור יהודה) הינו הגשת חו"ד אקוסטית מפורטת הכוללת תחזיות רעש עדכניות מכבישים ורכבת.</p> <p>רעש בעת ההקמה</p> <p>6. הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט, 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>7. במידת הצורך (כגון קרבה למגורים קיימים) ועל פי בדיקה אקוסטית, יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה, או שימוש במסכים אקוסטיים.</p> <p>8. לא יופעל ציוד מכני באתר הבניה, לצורכי הריסה, גריסה ופינוי בין השעות 19:00 ל- 7:00 למחרת. בימי שישי ו/או חג תיפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג. בשבתות ובחגים לא יבוצעו עבודות באתר הבניה.</p>
6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 93</p>	<p>1. תקני החניה יהיו עפ"י תקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>2. החניות יהיו בתחומי המגרש.</p> <p>3. החניות לשימוש המגורים תהיינה תת קרקעיות בלבד.</p> <p>4. חניות תת קרקעיות בתחום מגרשי המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.</p> <p>6. בקרבת תאי השטח בהם שימוש הקרקע הוא מגורים, יתוכננו מקומות חניה למבקרים בהיקף של 15% לפחות מכלל היקף יחידות הדיור. חניות אלה תהיינה נגישות לציבור.</p> <p>7. תובטח אפשרות למעבר הולכי רגל מדרך מס' 14 לחלקו העורפי של כל אחד ממבני המגורים והמסחר.</p> <p>8. בתא שטח מס' 405 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יוקצו לפחות 200 מקומות חניה לשימוש ציבור המבקרים בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות באי פארק הנחל, אפשרי בחפיפות עם מספר החניות שידרשו לשימושים שיתקיימו באותו תא שטח.</p> <p>9. לא יוקצו חניות לשימושי מסחר בתחום יעוד "מגורים ומסחר" על דרך מס' 14, למעט בצידי הדרך.</p> <p>10. פריקה וטעינה לשימושי מסחר בתאי שטח מס' 209-201 ו- 901 הפונים לדרך מס' 14 תתבצענה מדרך מס' 14 בלבד.</p> <p>11. בתחום תאי שטח מס' 816, 818, 822, 826 ו- 829 ביעוד "מסחר ותעסוקה" יוקצו חניות תת קרקעיות נוספות (מעבר לנדרש עבור השימושים בתחום כל תא שטח עפ"י תקן) לשימוש באי פארק הנחל בהיקף שלא יפחת מ- 380 חניות.</p> <p>12. לא תותר גישת כלי רכב מדרך מס' 4612 ישירות לתאי השטח ביעוד "מסחר ותעסוקה".</p> <p>13. מיקומו ורוחבו הסופי של המעבר המסומן בתא שטח 701 ייקבעו במסגרת תכנית פיתוח</p>

6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>בתיאום עם נת"ע. 14. מיקום ורוחב מעברי הולכי הרגל המסומנים על דרך מס' 4612 אינו סופי.</p>
6.5	סביבה ונוף
<p>מניעת זיהום אוויר</p> <p>1. יש לוודא כי חניונים תת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין איורורר חניונים. 2. פליטת אוויר מחניונים תבוצע דרך ארובה שתותקן על גגות המבנים, באם לא ניתן יופנה האוויר לאזורים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות ומעבר הולכי רגל או פתחי מבנים ודירות. 3. ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים בתחומי מבני התעסוקה והמסחר לא יופנו לכיוון אזורים שיש בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות.</p> <p>סקר קרקע וגו קרקע אקטיבי</p> <p>1. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי בשטח אתר הפסולת ובשטח המשחטה יבוצעו סקר קרקע וגו קרקע אקטיבי. בנוסף, וככל שידרש, יבוצע מיפוי גז אתר הפסולת על פני שטח האתר וסביבתו בהתאם לתכנית הדיגום. טיפול בקרקע המזוהמת ובגז ככל שיאותרו יהיה בכפוף לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p> <p>2. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע- "הנחיות מיוחדות" ע"ג תאי שטח מס' 501, 505, 509, 624, 625, 637, 734, 754, 755, 805-807, 822, 1005, 1007.</p> <p>פסולת</p> <p>1. מיכלי האצירה יהיו סגורים ואטומים לגישת בעלי חיים. 2. גודל השטח המיועד לחדר האשפה ולמתקני המחזור וכן מס' מכלי האצירה וגודלם, אפיונם, סוגם וחלוקה לזרמי פסולת יהיו בכפוף לדרישות הרשות המקומית ואגף שפ"ע של הרשות.</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>1. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומ"ס מסוג ו/או כמות המחייבות דיווח לפיקוד העורף ו/או החזקת היתר רעלים. 2. אחסון חומ"ס יבוצע באתרים מקורים בלבד.</p> <p>שפכים</p> <p>1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וע"פ כללי התאגידיים למים וביוב וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומים</p> <p>1. לעת ביצוע העבודות יינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים כמפורט בנספח הסביבתי.</p> <p>מניעת מפגעי ציפורים</p> <p>בתחום התכנית חלות מגבלות תמ"א 2/4 לעניין מיזעור סכנת ציפורים.</p> <p>תאורה בתחום הפארק</p>	



<p>6.5 סביבה ונוף</p>	<p>6.5</p>
<p>1. בתחום תאי השטח המיועדים לפארק רטוב ופיתולי נחל איילון לא תותר הארה של השטח אלא תאורה נקודתית לביטחון ובטיחות בלבד. 2. בתחום תאי השטח המיועדים לפארק יבש התאורה תהיה מסוג "cutoff" בתוך ובסמוך למוקדי הפיתוח.</p>	
<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 המעודכן לעת מתן ההיתר. 2. תכנית הפתוח התרי הבניה והנחיות הבנוי יהיה על פי עקרונות בניה מקיימת כמפורט בנספח הסביבתי, בתיאום מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. בפארק הנחל ("מפעל מים" עפ"י חוק הניקוז), התכניות המפורטות לביצוע שיוכנו יתואמו עם פקיד היערות על מנת לצמצם ככל הניתן פגיעה בעצים בוגרים איכותיים.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>כללי: כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בתחום יעוד "פארק/ גן ציבורי" תותר העברת קווי חשמל עיליים באישור מהנדס העיר. קווי התשתית יותרו בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. קו דלק: 1. יש לשמור על מרחק של 5 מ' לפחות מכל צד של הצינור, שטח זה ישאר ללא פעילות של בניו שתילה או כל פעילות אחרת. 2. שטח זה משמש כשטח מעבר לסיירי החברה לביצוע סיורים לאורך קווי הדלק של תש"ן. 3. ניתן לחצות את קו הדלק ע"י תשתית תת"ק ובלבד שהדבר יתואם ויאושר ע"י החברה מראש ובכתב. גז טבעי בלחץ נמוך מאד: 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר, תעסוקה ותחבורה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו</p>	





תשתיות	6.8
<p>הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>מים:</p> <p>1. בתאי השטח בהם מסומנת רצועה לתכנון קווי מים ניתן יהיה להניח קו מים כמסומן בתשריט.</p>	



חשמל	6.9																						
<p>1. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.</p> <p>ג. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="159 1344 1260 2105"> <thead> <tr> <th>מהתיל</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתאום עם חח"י</td> </tr> </tbody> </table>	מהתיל	מציר הקו	3.0 מ'	הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה		כבלי חשמל מתח עליון		בתאום עם חח"י	
מהתיל	מציר הקו																						
3.0 מ'	הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																						
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																						
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)																						
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																						
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																						
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																						
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																						
	כבלי חשמל מתח עליון																						
	בתאום עם חח"י																						



6.9	חשמל
	<p>ארון רשת על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>
6.10	ניקוז
	<p>מי נגר וניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> פתרון הניקוז ישולב בתכנית בינוי ופיתוח בשלב התכנון המפורט בהתאם לעקרונות נספח הניקוז. בתחומי המגרשים יוותרו 15% שטחים פנויים מבינוי לצורך השהייה וחלחול מי נגר. במידה ולא ניתן (כגון במצב של תכנון בינוי בתת הקרקע) יובטח כי מי הנגר מתחומי המגרשים המיועדים למבני ציבור ולמגורים ומי מרזבים מגגות יופנו לשטחי איגום וחלחול בתחומי השצ"פים ככל האפשר. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יש להקצות אזור לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לשמור על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו. <p>הניקוז האזורי:</p> <p>בתחומי נחל אילון מכביש 4 מזרחה עד כביש 46 ומהטיילת לאורך כביש אריאל שרון ומושב חמד כשנחל איילון זורם במרכז. שטח שיקרא "פארק נחל איילון" ובתחומו מתקן ויסות א-2, אשר כלול בתכנית ניקוז מאושרת. הטיפול בניקוז בתחום זה יעשה בתאום מלא ובאישור רשות ניקוז ירקון.</p> <p>גיאומטריית הפארק תותאם לתכניות המאושרות ע"י רשות הניקוז. כאשר שני פרמטרים יוקפדו עליהם בביצוע:</p> <p>שמירת מפלסים נמוכים של פני המים הזורמים בנחל בהסתברות 1% (565 מ"ק לשניה) והם יהיו 24.5 מ' מעל פני הים (במערב (ליד כביש 4) ולכל היותר 25.5 מ' מעל פני הים במזרח כ-2,500 מטרים מכביש 4.</p> <p>כמו כן התכנית תכלול חפירה וסילוק העפר כך שיווצר נפח לויסות בכמות של 1.5 מלמ"ק מתחת לפני מים 24.5 מ'.</p> <p>התכנית תאפשר את קליטת מוצאי הניקוז מהעיר אור יהודה. במספר מקומות (3 יח') כך שישתלבו בפארק ויאפשרו ניקוז העיר.</p> <p>בשטחים חקלאיים אשר יחפרו לרומים המתאימים לויסות, יש להקפיד כי מי גשם או מי ההצפה יתנקזו לנחל עם סיום האירוע. בנוסף יתוכננו מערכות ניקוז תת קרקעיות, לזרוז הניקוז מהשדות החקלאיים.</p> <p>יבוצע סקר קרקע הכולל קידוחים עד 10 מ' עומק ללימוד הקרקע ומפלסי מי התהום, על מנת לתכנן נכון את מערכות הנת"ק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

<p>ניקוז</p>	<p>6.10</p>
<p>תכנון הניקוז יהיה משולב עם תכנון הפארק על מנת לייצר הרמוניה ולהסיר ניגודים בין שני רכיבים אלה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. ינתנו הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי עם היתר הבניה ידי הועדה המקומית. 2. חפירה ומילוי שטח מתקן הויסות א"2 עפ"י נספח חפירה ומילוי לתכנית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה בתאי השטח בהם מבנים המסומנים להריסה יהיה הריסת המבנה הקיים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>שטחי התארגנות: 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר. מתקני גריסה. דרכים לצורך נגישות לאתרי העבודה. מתקנים למיון ומחזור של פסולת בניין או חפירה. בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים "שטחים פתוחים", "נחל/תעלה/מאגר מים".</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק</p>	

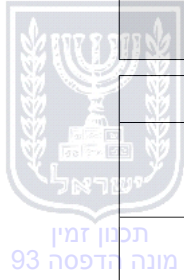
הפקעות ו/או רישום	6.16
<p>התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל עפ"י חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת המבנים: תאור העמדת הבנינים, גבהי כניסה קובעת למבנים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. תכנית מפלס הקרקע והשטחים הפתוחים, כולל: גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחניונים, גישות למסחר ולכניסות למבנים, גינון ונטיעות וכן פירוט חומרי חיפוי וגמר.</p> <p>ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים גובלים, נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.</p> <p>ד. מיקום מערכות תשתית ציבוריות ופרטיות, שיפועי ניקוז בשטחים מרוצפים, בדרכים ובשטחי גינון לקליטת מי נגר עילי. תכנון ראשוני לחזיתות המבנים, פרוט ראשוני של חומרי גמר, מרפסות, צלליות וגבהים.</p> <p>ה. תכנון ראשוני למרתפי החניה לרבות רמפות כניסה.</p> <p>2. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.</p> <p>4. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>5. לצורך תכנון ביעודים "פארק/גן ציבורי" ו"שביל", תוכן תכנית בינוי פיתוח ונוף בקני"מ 1:500 (לפחות) בשיתוף אדריכל נוף, אקולוג, הידרולוג/יועץ ניקוז לאישור ועדה מקומית לאחר קבלת התייחסות רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה. תכנית זו תחול על כל תחום הפארק או תא שטח מוגדר בתחומו, כמסומן בתשריט יעודי הקרקע, עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, לאחר קבלת התייחסות רשות הניקוז. תכנית זו תכלול שימושים מסעיפים 4.9.1 ו-4.10.1.</p> <p>6. תכנית הפתוח תכלול תכנון לטיפול במינים פולשים. לאורך תקופת ביצוע העבודות יבוצע טיפול שוטף למניעת התחדשות והתפרצות של צמחיה פולשנית בהתאם להנחיות האגרונום.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>7. תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p>	



6.17 תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>8. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת נספח אקוסטי.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הינו מתן הוראות לגיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים לפי מידע גיאולוגי - גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר וככל שידרש.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול הועדה המקומית, יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גליון עדכני יותר.</p>	

6.18 פיתוח תשתית	6.18
<p>1. יש להציג בתחילת העבודות באתר את כמויות אסבסט גגות ואסבסט פריך במבנים הקיימים במתחם המיועדים להריסה וקבלת הנחיות היחידה הסביבתית לפירוק, טיפול ופינוי. תנאי להיתר בניה הינו פינוי כל האסבסט הקיים באתר.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח השטח יבוצע בד בבד עם פתרונות הניקוז הנדרשים לו, כתוצאה מהפיתוח המוצע באזור.	
2	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית: תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.
--

