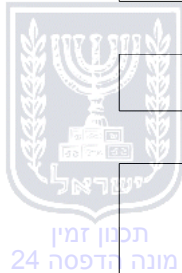


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1121

תמ"ל 1121 - שדרות דרום



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי, שדרות
סוג תכנית
דרום, מטה
תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
11/12/2024
לאשר את התכנית
26/12/2024
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005249660/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית "שדרות דרום" קובעת את המסגרת התכנונית עבור הקמת שכונת מגורים חדשה במערב העיר והגדלת אזור התעשייה, התכנית מרחיבה את שטח הבינוי העירוני.

התכנית מורכבת משלושה מתחמי תכנון C, D, E המרחיבים את העיר שדרות לכיוון דרום עד כביש אזורי 232 ומערבה מכביש ארצי 34 ומסילת הרכבת אשקלון באר שבע. מתחם C גובל בדרך מנחם בגין בצפון, א.ת. שער הנגב ממזרח, כביש 232 מדרום וכביש 34 ומסילת הרכבת ממערב. מתחם D גובל בקיבוץ ניר עם מצפון, כביש 34 ומסילת הרכבת ממזרח, כביש 232 מדרום ושדות חקלאיים ממערב. מתחם E גובל באזור התעשייה ספירים מצפון, כביש 334 ממזרח, תחנת שאיבה שמחה (מקורות) ונחל עזור מדרום והרחבת פארק תעשיות ספירים ממערב.

התכנון כולל רשת רחובות חדשה וצפופה המקשרת בין העיר הקיימת לשטח התכנית ותומכת את המגורים בתכנית. בהתאמה, התכנית מוסיפה עבור שטחי תעסוקה ותעשייה. בנוסף, התכנית מציעה מגוון שטחים ציבוריים פתוחים המשמרים ערכי נוף בתחום התכנית ונתמכים על ידי רשת שבילים מקשרת עבור הולכי רגל. רשת הרחובות, השבילים והשטחים הפתוחים מייצרים מעבר הדרגתי בין מתחם עירוני אינטנסיבי (מתחם C) לאזור עירוני בעל אופי אקסטנסיבי (מתחם D) המותאם למרחב הכפרי הסמוך.

מתחמים C ו-D מאפשרים את הקמתן של כ-4,920 יח"ד חדשות בשילוב שטחים נלווים לצרכי ציבור, תעסוקה בהיקף של כ-350,000 מ"ר, ומסחר בהיקף של כ-41,000 מ"ר ותעשייה בהיקף של כ-280,000 מ"ר. בנוסף, מתחם C מציע חידוש ועיבוי למתחם תחנת הרכבת "שדרות", תוך מטרה לייצר מרכז תחבורתי חדש שיהווה מוקד משיכה לעיר. בהתאמה, מתחם C הינו בעל אופי עירוני אינטנסיבי ומציע שילוב שטחי מסחר ותעסוקה לאורך הרחובות העירוניים. מתחם D הינו בעל אופי אקסטנסיבי ומשלב מספר טיפולוגיות בנייה, תמהיל מגוון של יחידות דיור ועוצמות בינוי. מתחם E הממוקם במזרח העיר כולל שימושים לתעשייה ומסחר בסמוך לאזורי תעשייה קיימים ודרך אזורית 334.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תמ"ל 1121 - שדרות דרום

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

תמל/ 1121

1.2 שטח התכנית

1,623.700 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי, שדרות
 קואורדינאטה X 160806
 קואורדינאטה Y 602377

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח C: ממוקם בין א.ת. שער הנגב, דרך 34 ודרך 232.
 תא שטח D: ממוקם בין דרך 34, קיבוץ ניר עס, דרך 232 ושטחים חקלאיים.
 תא שטח E: ממוקם בין א.ת. ספירים, אתר שמחה מקורות, נחל עזור וכביש 334.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

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
595	מוסדר	חלק		24, 34
596	מוסדר	חלק		1, 6
600	מוסדר	חלק	30, 40, 45, 54, 60-62, 66-68	39, 53, 56, 58, 63, 65, 69
601	מוסדר	חלק	5	4, 7
759	מוסדר	חלק	90, 92, 94, 96, 99, 107-109	47, 50, 53, 56, 58, 60, 62, 98, 102, 110
760	מוסדר	חלק	19, 48-49, 53, 57, 61, 65, 69, 72, 76, 81, 85, 88, 91, 93, 95-96, 98, 101-102, 105-108	99, 103, 109
762	מוסדר	חלק		81, 83, 85, 89
980	מוסדר	חלק		58, 230
1889	מוסדר	חלק		239
2253	מוסדר	חלק		18
2327	מוסדר	חלק		8-10, 13
2835	מוסדר	חלק	50	2, 10, 25, 31, 40, 42
2836	מוסדר	חלק		27
2977	מוסדר	חלק		108-110, 116, 132, 134-136

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	אישור ע"פ תמ"א	אישור על פי סעיף 4.2.1.2 ו- 4.2.1.3 קו בניין 0 מדרכים אזוריות וארציות עבור חיבור לדרך מקומית והקלה בקווי בניין.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/ 1</u>	אישור ע"פ תמ"א	שינוי ייעוד נקודתי מיער נטע אדם ליעוד תעסוקה ושטח ציבורי פתוח על פי סעיף 6.1.1 לפרק השטחים המוגנים בתמ"א.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תממ/ 4 / 14</u>	שינוי	שינוי ייעוד השטח מקרקע חקלאית, אזור תעשייה מקומי לאזור פיתוח עירוני. כל יתר הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 ממשיכות לחול.	4845			23/01/2000
<u>תממ/ 4 / 14 / 43</u>	שינוי	שינוי ייעוד השטח מחקלאי לאזור פיתוח עירוני. כל יתר הוראות תכנית תממ 4 / 14 / 43 ממשיכות לחול.	6446	5302		16/07/2012

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



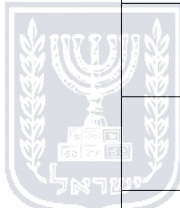
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		אליהו אברהם דרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - מתחמים C ו-D. מחייב לעניין מספר מינימלי של מבני מגורים בתא שטח.	20: 00 23/12/2024	אליהו אברהם דרמן	19/12/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - טיפוסי בינוי, חתכים ומבטים מתחמים C ו-D	12: 43 24/12/2024	אליהו אברהם דרמן	19/12/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי - מתחם E	20: 01 23/12/2024	אליהו אברהם דרמן	19/12/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תלת מימד	14: 10 23/12/2024	אליהו אברהם דרמן	19/12/2024	1	1: 1250	רקע	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח מבנה דרך עבור גשר מנחם בגין ושיקוע דרך 34.	14: 55 18/12/2024	אליהו אברהם דרמן	19/12/2024	1	1: 1250	רקע	דרכים
לא	נספח תנועה - מתחמים C ו-D	13: 50 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית - מתחמים C ו-D	13: 50 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח שבילי אופניים - מתחמים C ו-D	13: 51 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח חתכים לאורך - מתחמים C ו-D	13: 54 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - מתחם E	13: 54 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית - מתחם E	13: 55 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח שבילי אופניים - מתחם E	13: 55 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה

לא	נספח חתכים לאורך - מתחם E	13: 56 18/12/2024	גל גרונר	10/12/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	סקר בחינת השלכות תחבורתיות	16: 05 15/08/2024	איל אשבל	15/08/2024	77		רקע	תנועה
לא	נספח נוף - רקע	14: 18 18/12/2024	טלי טוך	18/12/2024	31		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - הגדלות פיתוח	13: 46 18/12/2024	טלי טוך	15/12/2024	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - חתכי רחוב	16: 34 23/12/2024	טלי טוך	15/12/2024	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - סיווג שטחים פתוחים	13: 48 18/12/2024	טלי טוך	15/12/2024	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניהול נגר וניקוז מחייב חלקית לעניין היקף נפח הנגר הנדרש לניהול.	15: 02 18/12/2024	חגי קוצר	18/12/2024	49		מחייב חלקית	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז - מתחמים C+D	16: 20 18/12/2024	חגי קוצר	16/12/2024	1	1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז - מתחם E	16: 19 18/12/2024	חגי קוצר	16/12/2024	1	1: 2500	רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח סקר תשתיות המים והביוב מצב קיים ומתוכנן	14: 17 18/12/2024	חגי קוצר	18/12/2024	20		רקע	מים
לא	נספח מערכת מים מצב מתוכנן - מתחמים C ו-D	13: 58 18/12/2024	חגי קוצר	15/12/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח מערכת מים מצב מתוכנן - מתחם E	13: 58 18/12/2024	חגי קוצר	15/12/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח מערכת ביוב מצב מתוכנן - מתחמים C ו-D	13: 59 18/12/2024	חגי קוצר	15/12/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מערכת ביוב מצב מתוכנן - מתחם E	14: 00 18/12/2024	חגי קוצר	15/12/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	סקר עצים בוגרים	13: 37 06/08/2024	רקפת הדר גבאי	06/08/2024	155		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע מדידה - מתחמים C+D - צפון	14: 07 23/12/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לא	נספח עצים על רקע תשריט מוצע - מתחמים C+D - צפון	14: 08 18/12/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע מדידה - מתחמים C+D - דרום	14: 08 23/12/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע תשריט מוצע - מתחמים C+D - דרום	14: 09 18/12/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע מדידה - מתחם E	14: 06 23/12/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע תשריט מוצע - מתחם E	14: 07 18/12/2024	רקפת הדר גבאי	15/12/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח פרוגרמה - חברה וכלכלה	14: 16 18/12/2024	מילה נוימן	18/12/2024	22		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סביבה	18: 41 21/08/2024	אייל קלייזר	29/07/2024	375		רקע	נספח סביבה
לא	נספח חשמל - מתחמים C ו-D	14: 03 18/12/2024	טל טיש	11/12/2024	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	נספח חשמל - מתחם E	14: 04 18/12/2024	טל טיש	17/12/2024	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	דוח גיאוטכני לתבע	15: 08 07/05/2024	ישראל קלר	07/05/2024	7		רקע	סקר גיאולוגי
לא	סקר הערכת סיכונים סיסמיים	15: 09 07/05/2024	ישראל קלר	07/05/2024	12		רקע	סקר סייסמי
לא	קומפילציית תוכניות מצב מאושר	14: 40 13/08/2024	אלדב נטוביץ'	12/08/2024	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	דוא"ל
אדריכלית	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, ורוניקה גרינברג		משרד הבינוי והשיכון מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6263709	veronikag@moch.gov.il

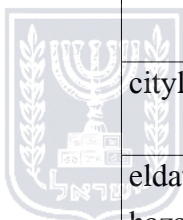


תמונת זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	המרץ		074-7024158	office@deve-arc.com
ניהול תכנון	יועץ	שני פריידס		סיטילינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	citylink@citylink.co.il
	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	eldav@hetz-hazafon.co.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	office@ts-landscape.co.il
מתכנן תנועה	מהנדס	גל גרונר	78717		טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559111	Gal@grdel.co.il
	יועץ תשתיות	חגי קוצר		ד.ה.ב. מד בע"מ	רעננה	הפנינה	2	09-8852312	Hagaiko@dhvmed.com



תמונת זמין
מונה הדפסה 24

office1@u-haklai.co.il	02-6513223	9	שושנה	מבשרת ציון	חקלאי נוימן כלכלה אורבנית בע"מ		מילה נוימן	יועץ	יועץ פרוגרמה
eyalklaider@gmail.com		8	רקפת	מתן			אייל קליידר	יועץ סביבתי	תכנון סביבתי
rakefet@drakefet.com		12	אלישע הנביא	מודיעין- מכבים- רעות	דרי רקפת הדר גבאי		רקפת הדר גבאי	אגרונום	אגרונומית
tal@dan Sharon.co.il	03-6537860	9	התשבי	חיפה	דן שרון א.ב. מתכננים בע"מ	976441	טל טיש	יועץ תשתיות	מהנדס חשמל
office@klar.co.il	04-8401397	23	בצרי יוסף	קרית אתא	ישראל קלר יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ	8862	ישראל קלר	מהנדס	גיאולוגיה וביסוס
pgl@pgl.co.il	03-7914111	43	העליה השניה	אזור	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ		איל אשבל	יועץ תחבורה	מתכנתת תחבורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אי קור	שטחים פתוחים, בעלי אפקט מקרר שנועדו למיתון תופעת אי החום העירוני. השפעתם חלה הן בתחומם והן מחוץ להם. האי ישתלב בשטחים הציבוריים בתכנית.
בלוק עירוני	קבוצת מגרשים מיועדים לבינוי, התחומים על ידי רחובות ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים.
בנין מרקמי	בנין שאינו בנין רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה, ניהול והשהיית נגר, גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, מבני ציבור (חינוך, דת, תרבות, קהילה, רווחה, שירותים עירוניים ומשרדי עירייה/ ממשלה), מבואות כניסה לבניין וכו'.
יחידות דיור קטנה מאוד	דירה אשר שטחה הוא 30 עד 55 מ"ר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן.
יחידת דיור קטנה	גודל יחיד קטנה הוא 56 עד 80 מ"ר שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן (ככל שקיים כממ"ד).
קומת בסיס	קומת קרקע והקומה/ות שמעליה הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בינוי בתכנית שונה. (קומת המסד יתכן ותהיה משותפת למספר מבנים).
רצועת עזר	רצועת העזר תהיה ברוחב מינימלי של 1.3 מ' ותיועד לנטיעת עצים וכלל המתקנים הנדרשים ברוחב כגון: תאורה, ריהוט רחוב וכיו"ב.

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**

תכנון רובע מגורים הכולל שני מתחמים (C+D) ממזרח וממערב לדרך 34, והרחבת אזור התעשייה של העיר שדרות (מתחם E). הרובע החדש ממוקם בדרום העיר שדרות ובקרבה לתחנת הרכבת המתוכננת בהיקף של כ- 4,920 יח"ד. הקמת מבנים ומוסדות ציבור, כ-41,000 מ"ר עבור שטחי מסחר, כ-350,000 מ"ר עבור שטחי תעסוקה וכ-280,000 מ"ר עבור תעשייה וכן שטחים פתוחים ושימושים נוספים הנדרשים לצרכי הרובע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט: מיעודים מסחר, תעשייה, מתקנים הנדסיים, מתקני ביוב, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, יער נטע אדם קיים, נהר/ נחל אכזב/ תעלת ניקוז אזורית, דרך מאושרת, דרך וטיפול נופי, מסילת ברזל מאושרת, תחנת תדלוק, שטח משולב לדרך מאושרת ומסילת ברזל, קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים. ליעודים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ותחבורה, מסחר ותעסוקה, תעסוקה, תעשייה, תחנת תחבורה ציבורית, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, שביל, דרך ו/או טיפול נופי, מסילת ברזל מאושרת, מפגש דרך-מסילה, יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת, כיכר

עירונית, חקלאי פתוח, דרך מאושרת ודרך מוצעת.

2. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת כ-4,920 יח"ד, מסחר ותעסוקה, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, שביל, דרכים .
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעודי הקרקע והוראות הבניה והפיתוח בהם.
4. קביעת שטחי הבניה המותרים, קווי בניין, ומספר קומות מקסימלי למבנים.
5. קביעת תנאים להכנת נספח בינוי ופתוח בקני"מ 1: 500 ולמתן היתר בניה.
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
7. התווית מערך דרכים וקישוריות.
8. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.
9. קביעת שלבים לביצוע התכנית או מנגנוני גמישות.
10. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.
11. קביעת הוראות לשמירה וטיפול עצים וערכי טבע.
12. קביעת הוראות לעניין הפקעה.
13. קביעת הוראות לנושא תלת מימד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

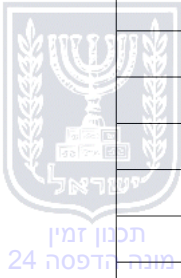
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

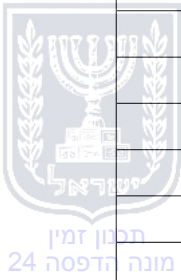
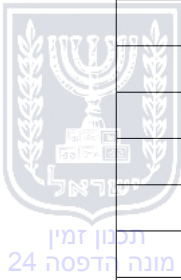
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1066 - 1000
מגורים ב'	116, 118, 124, 131, 132, 134, 138, 140, 142, 143, 145, 147, 150, 156, 158 - 161, 166 - 164
מגורים ג'	133, 141, 144, 146, 151, 155, 157, 162, 163
מגורים ד'	101 - 115, 117
תעסוקה	216, 217, 302, 307
תעשייה	311 - 328
מתקנים הנדסיים	303, 309, 310
מבנים ומוסדות ציבור	209 - 211, 401 - 418
שטחים פתוחים	635, 636
חקלאי פתוח	890 - 892
שטח ציבורי פתוח	601 - 614, 616, 634, 639, 642, 643
נחל/תעלת נחל	885 - 888
ככר עירונית	615
מרכז תחבורה	866
דרך מאושרת	701 - 706, 708, 714 - 716
דרך מוצעת	801 - 805, 807, 815 - 817, 820 - 822, 827, 829, 837 - 852, 857 - 859, 864 - 868, 870, 879, 880, 893 - 896, 902, 904
דרך ו/או טיפול נופי	640, 717
שביל	821 - 838, 851 - 858, 865, 867, 871, 878 - 881, 884 - 889, 897
מסילה מאושרת	707, 709, 710
מפגש דרך-מסילה	711 - 713, 806, 816, 828
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	898 - 901, 903, 905 - 907
מגורים ותעסוקה	202 - 208, 214, 215
מגורים ותחבורה	201
מסחר ותעסוקה	304, 308
תעסוקה ותחבורה	306

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	304
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	640, 717
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701 - 706, 708, 714, 716
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	801, 804, 805, 807 - 812, 814, 815, 818, 819, 822, 825 - 827, 830, 836, 837, 852, 837, 852, 837, 879, 880, 893 - 896, 902, 904
גבול מגבלות בניה	חקלאי פתוח	891, 892
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	898 - 900, 903, 907

615	ככר עירונית	גבול מגבלות בניה
418, 417, 406, 404, 403, 211 - 209	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
1059, 1058	מגורים א'	גבול מגבלות בניה
114, 113, 111, 105 - 102	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה
206, 205, 203, 202	מגורים ותעסוקה	גבול מגבלות בניה
201	מגורים תעסוקה ותחבורה	גבול מגבלות בניה
308, 304	מסחר ותעסוקה	גבול מגבלות בניה
710, 709	מסילה מאושרת	גבול מגבלות בניה
828, 713	מפגש דרך-מסילה	גבול מגבלות בניה
310, 303	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
888 - 885	נחל/תעלת נחל	גבול מגבלות בניה
883, 845, 841 - 838, 821	שביל	גבול מגבלות בניה
,621 - 617, 612 - 609, 607, 602	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
642, 639, 634, 624		
636, 635	שטחים פתוחים	גבול מגבלות בניה
328 - 325, 321	תעשיה	גבול מגבלות בניה
717, 640	דרך ו/או טיפול נופי	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
716, 715, 708, 706, 704 - 701	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
- 893, 880, 879, 837, 809, 807, 804	דרך מוצעת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
895		
890	חקלאי פתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
906, 900 - 898	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
416, 404	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
208, 207, 204, 202	מגורים ותעסוקה	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
201	מגורים תעסוקה ותחבורה	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
308, 304	מסחר ותעסוקה	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
828, 711	מפגש דרך-מסילה	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
883, 882, 850, 838	שביל	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
639, 612, 602	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
636, 635	שטחים פתוחים	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
327	תעשיה	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
708, 706 - 701	דרך מאושרת	גבול מתחם
- 817, 815 - 807, 805, 802, 801	דרך מוצעת	גבול מתחם
- 852, 837 - 829, 827 - 822, 820		
,879, 870 - 868, 864 - 859, 857		
902, 893, 880		
892 - 890	חקלאי פתוח	גבול מתחם
906, 905, 903, 901, 899, 898	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מתחם
615	ככר עירונית	גבול מתחם
418 - 401, 211 - 209	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
1066 - 1000	מגורים א'	גבול מתחם
- 134, 132, 131, 124 - 118, 116	מגורים ב'	גבול מתחם
,150 - 147, 145, 143, 142, 140, 138		
166 - 164, 161 - 158, 156		



157, 155 - 151, 146, 144, 141, 133 163, 162	מגורים ג'	גבול מתחם
117, 115 - 101	מגורים ד'	גבול מתחם
215, 214, 208 - 202	מגורים ותעסוקה	גבול מתחם
201	מגורים תעסוקה ותחבורה	גבול מתחם
308, 304	מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
710, 709, 707	מסילה מאושרת	גבול מתחם
828, 713	מפגש דרך-מסילה	גבול מתחם
866	מרכז תחבורה	גבול מתחם
310, 309, 303	מתקנים הנדסיים	גבול מתחם
888 - 885	נחל/תעלת נחל	גבול מתחם
871, 867, 865, 858, 851 - 838, 821 897, 889, 884 - 881, 878 -	שביל	גבול מתחם
643, 634 - 616, 614 - 601	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
636, 635	שטחים פתוחים	גבול מתחם
307, 302, 217, 216	תעסוקה	גבול מתחם
306	תעסוקה ותחבורה	גבול מתחם
328 - 311	תעשייה	גבול מתחם
815 - 813, 809, 807	דרך מוצעת	גבול מתחם תלת מימדי
105	מגורים ד'	גבול מתחם תלת מימדי
207	מגורים ותעסוקה	גבול מתחם תלת מימדי
882, 850, 846 - 839	שביל	גבול מתחם תלת מימדי
613	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם תלת מימדי
640	דרך ו/או טיפול נופי	גשר/מעבר עילי
705 - 701	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
829, 819, 818, 815, 812, 811, 809	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
899	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גשר/מעבר עילי
404	מבנים ומוסדות ציבור	גשר/מעבר עילי
215, 208, 207	מגורים ותעסוקה	גשר/מעבר עילי
201	מגורים תעסוקה ותחבורה	גשר/מעבר עילי
710, 709, 707	מסילה מאושרת	גשר/מעבר עילי
828, 816, 806, 713 - 711	מפגש דרך-מסילה	גשר/מעבר עילי
883, 882, 821	שביל	גשר/מעבר עילי
624, 612, 610, 609	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
307, 217	תעסוקה	גשר/מעבר עילי
640	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
716, 706	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
836, 830, 826, 825, 815	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
890	חקלאי פתוח	דרך /מסילה לביטול
1065	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
154 - 151	מגורים ג'	דרך /מסילה לביטול
888, 887, 885	נחל/תעלת נחל	דרך /מסילה לביטול
889, 873 - 871	שביל	דרך /מסילה לביטול
634, 633, 631, 627, 621, 612, 611 639	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול



317	תעשייה	דרך / מסילה לביטול
811 - 809 ,807	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
208 - 202	מגורים ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
882	שביל	הנחיות מיוחדות
826	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות ב
891	חקלאי פתוח	הנחיות מיוחדות ב
409	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות ב
814 ,813	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות ג
211 ,210	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות ג
611	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות ג
805 ,802 ,801	דרך מוצעת	זכות מעבר
,827 ,823 ,820 - 818 ,811 ,809 ,807 869 ,863 ,861 - 859 ,856 ,835 ,830	דרך מוצעת	זכות מעבר
416	מבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר
,1013 ,1008 - 1005 ,1003 - 1000 ,1028 - 1025 ,1023 - 1018 ,1014 ,1041 ,1036 ,1035 ,1031 ,1030 1046 ,1045 ,1042	מגורים א'	זכות מעבר
,143 ,142 ,140 ,138 - 134 ,132 ,131 161 ,156 ,150 ,149 ,147 ,145	מגורים ב'	זכות מעבר
163 ,162	מגורים ג'	זכות מעבר
215 ,214 ,208 - 205 ,203 ,202	מגורים ותעסוקה	זכות מעבר
877 ,850	שביל	זכות מעבר
634 ,619	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר
306	תעסוקה ותחבורה	זכות מעבר
809	דרך מוצעת	חזית מסחרית
416 ,405 ,211 ,210	מבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
142 ,140 ,138 - 136	מגורים ב'	חזית מסחרית
163 ,162 ,157 ,155 ,141	מגורים ג'	חזית מסחרית
117 ,114 - 111 ,109 ,105 - 102	מגורים ד'	חזית מסחרית
215 ,214 ,208 - 202	מגורים ותעסוקה	חזית מסחרית
201	מגורים תעסוקה ותחבורה	חזית מסחרית
308 ,304	מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
875 ,844 ,839	שביל	חזית מסחרית
613	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית
307 ,302 ,217 ,216	תעסוקה	חזית מסחרית
306	תעסוקה ותחבורה	חזית מסחרית
328 - 326 ,324 ,320 ,316	תעשייה	חזית מסחרית
201	מגורים תעסוקה ותחבורה	מבנה להריסה
709	מסילה מאושרת	מבנה להריסה
711	מפגש דרך-מסילה	מבנה להריסה
620	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
708 ,705 ,701	דרך מאושרת	ציר מיוחד
830 ,829 ,820 ,811 ,807	דרך מוצעת	ציר מיוחד
828	מפגש דרך-מסילה	ציר מיוחד



836 ,830 ,825 ,822	דרך מוצעת	ציר נחל
891	חקלאי פתוח	ציר נחל
888 - 885	נחל/תעלת נחל	ציר נחל
717	דרך ו/או טיפול נופי	קו חשמל מתח עליון ת"ק
716 ,708 ,706 ,704 ,701	דרך מאושרת	קו חשמל מתח עליון ת"ק
895 ,809 ,807 ,804	דרך מוצעת	קו חשמל מתח עליון ת"ק
899 ,898	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו חשמל מתח עליון ת"ק
828	מפגש דרך-מסילה	קו חשמל מתח עליון ת"ק
883 ,882 ,838	שביל	קו חשמל מתח עליון ת"ק
639 ,612	שטח ציבורי פתוח	קו חשמל מתח עליון ת"ק
706 - 703	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
879 ,852 ,827 ,818 ,815 ,801	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
892	חקלאי פתוח	קו מים 4" ומעלה
404	מבנים ומוסדות ציבור	קו מים 4" ומעלה
710 ,709	מסילה מאושרת	קו מים 4" ומעלה
828	מפגש דרך-מסילה	קו מים 4" ומעלה
883	שביל	קו מים 4" ומעלה
624 ,619 ,617 ,612 ,611	שטח ציבורי פתוח	קו מים 4" ומעלה
635	שטחים פתוחים	קו מים 4" ומעלה
328 - 326 ,321	תעשייה	קו מים 4" ומעלה

3.2 טבלת שטחים

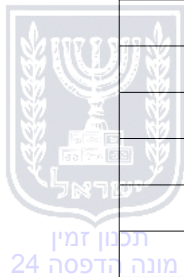
מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.52	8,398.21	דרך וטיפול נופי
13.46	218,593.98	דרך מאושרת
0.35	5,747.27	יער נטע אדם קיים
0.13	2,159.68	מנחת למטוסי ריסוס
1.87	30,389.99	מסחר
0.06	925.23	מסילה ושיקום ופיתוח נופי
6.20	100,590.96	מסילת ברזל מאושרת
0.14	2,197.54	מתקני ביוב
0.01	108.76	מתקנים הנדסיים
1.52	24,664.38	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
51.60	837,767.05	קרקע חקלאית
20.41	331,456.99	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
2.36	38,290.49	שטח משולב לדרך מאושרת ומסילת ברזל
1.08	17,469.78	שטח ציבורי פתוח
0.13	2,043.82	תחנת תדלוק
0.18	2,883.68	תעשייה
100	1,623,687.81	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
--------------	-----------	------

0.50	8,172.68	דרך ו/או טיפול נופי
11.37	184,622.92	דרך מאושרת
18.13	294,324.32	דרך מוצעת
1.04	16,916.23	חקלאי פתוח
2.57	41,721.75	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.18	2,928.77	ככר עירונית
13.33	216,375.48	מבנים ומוסדות ציבור
1.64	26,627.52	מגורים א'
5.37	87,153.55	מגורים ב'
1.47	23,896.98	מגורים ג'
4.04	65,599.05	מגורים ד'
4.66	75,710.49	מגורים ותעסוקה
1.48	24,105.19	מגורים תעסוקה ותחבורה
1.89	30,739.41	מסחר ותעסוקה
4.17	67,654.36	מסילה מאושרת
2.90	47,167.56	מפגש דרך-מסילה
0.28	4,574.51	מרכז תחבורה
0.33	5,342.83	מתקנים הנדסיים
1.72	27,939.16	נחל/תעלת נחל
1.82	29,601.61	שביל
7.98	129,562.91	שטח ציבורי פתוח
0.32	5,213.22	שטחים פתוחים
1.62	26,319.86	תעסוקה
0.33	5,293.59	תעסוקה ותחבורה
10.85	176,123.58	תעשייה
100	1,623,687.53	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים וכל הנדרש לתפקודם.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>צמודי קרקע :</p> <p>1. תתאפשר תוספת יחידת דיור קטנה מאוד' ללא תוספת זכויות.</p> <p>2. תתאפשר הצמדת המשרד לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>3. תותר הקמת קיר משותף בין חלקות.</p> <p>4. הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים של חזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תתאפשר תוספת יחידת דיור קטנה מאוד' ללא תוספת זכויות.</p> <p>2. תתאפשר הצמדת המשרד לקו הבניין הפונה לרחוב.</p> <p>3. הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים של חזית פעילה כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים של חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>3. מבני ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום, מבני בריאות, סיעוד, משרדי עירייה ושירותים</p>

	<p>עירוניים/ ממשלתיים.</p> <p>4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>	
		<p>4.4.2</p>
	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>	<p>א</p>
		<p>4.5</p>
		<p>מגורים ותעסוקה</p>
		<p>4.5.1</p>
	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. תעסוקה נקיה כגון: משרדים, מרפאות, ושירותים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>4. מסחר.</p> <p>5. מבני ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום, מבני בריאות, סיעוד, משרדי עירייה ושירותים עירוניים/ ממשלתיים .</p> <p>6. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים.</p>	
		<p>4.5.2</p>
	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>	<p>א</p>
		<p>4.6</p>
		<p>מגורים תעסוקה ותחבורה</p>
		<p>4.6.1</p>
	<p>שימושים</p> <p>1. מעונות סטודנטים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 50 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p> <p>3. תעסוקה נקיה כגון משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים.</p> <p>4. מסחר.</p> <p>5. משרדי ממשלה ו/או מוסדות ממשל.</p> <p>6. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, משרדי רשות מקומית.</p> <p>7. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים.</p> <p>9. תחנות הורדה והעלאת נוסעים.</p> <p>10. חניות לאוטובוסים.</p> <p>11. מבני שירות ותמך לתפעול התחנה (מבנה נהגים, חדרי מנוחה, מחסנים, דלפקי קבלת קהל, משרדים).</p> <p>12. מערכת הזנה חשמלית לצורך טעינה חשמלית לאוטובוסים ועמדות לטעינת אוטובוסים.</p> <p>13. קווי ומתקני תשתית הנדרשים לצורך הקמת מערכת ההזנה החשמלית והפעלתה.</p> <p>14. תחנת רכבת וכל הדרוש לתפעולה.</p> <p>15. מיגונית.</p>	
		<p>הוראות</p> <p>4.6.2</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מעונות הסטודנטים והשימושים הרגישים הנוספים יהיו מחוץ לשטח מגבלות תחנת הדלק בתא שטח 304 .</p> <p>2. תכנון מפורט לתחנת הרכבת יערך בתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>3. תובטח נגישות ישירה מהמרחב הציבורי לתחנת הרכבת ורציפיה.</p> <p>4. הוראות הפיתוח של מערכת ההזנה החשמלית יהיו בהתאם לתת"ל 130.</p> <p>5. הוראות בינוי ופיתוח לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה נקיה כגון: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מרפאות, למעט בתחום מגבלות תחנת דלק.</p> <p>4. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>6. תחנת תדלוק בהתאם לתכנית 28/303/02/7.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>
4.8	תעסוקה
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה נקיה כגון: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסים.</p> <p>2. שימושים של חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>3. מבני ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום, מבני בריאות, סיעוד, משרדי עירייה ושירותים עירוניים/ ממשלתיים.</p> <p>4. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>6. לוגיסטיקה ואחסנה בתאי שטח 302 ו-307.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>
4.9	תעסוקה ותחבורה
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה נקיה כגון: משרדים, מרפאות ושירותים עסקיים ופיננסים.</p> <p>2. שימושים של חזית פעילה כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>3. מבני ציבור כגון: מבני בריאות, סיעוד, משרדי עירייה ושירותים עירוניים/ ממשלתיים.</p> <p>4. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>6. תחנת רכבת וכל הדרוש לתפעולה לרבות נגישות לרציפים.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

<p>1. תכנון מפורט לתחנת הרכבת יערך בתיאום עם רכבת ישראל. 2. תובטח נגישות ישירה מהמרחב הציבורי ומהרחובות הסמוכים בכל עת לתחנת הרכבת ורציפיה, לאחר סיום הקמת תחנת הרכבת תירשם זיקת הנאה לציבור בתחומים הנדרשים לכך בתחנה. 3. הוראות לפי סעיף הוראות בינוי פרק 6.</p>	
<p style="text-align: right;">תעשייה</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>1. תעשייה. 2. מלאכה ותעשייה קלה. 3. אחסנה. 4. תעשייה עתירת ידע/ משולבת/ מחקר ופיתוח/ חממות טכנולוגיות. 5. בתי קירור ואריזה, אחסנת תוצרת חקלאית. 6. אולמות אירועים ומועדוני לילה. 7. משרדי המפעל, אחסנה ואריזה לשימוש המפעל, חנות מפעל ומרכז מבקרים. 8. מתקנים הנדסיים. 9. אולמות אירועים. 10. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר. 11. מסחר כשימוש נלווה.</p>	<p style="text-align: center;">4.10.1</p>
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: right;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי ייצמד ככל הניתן אל דופן הרחובות. 2. כל פתרונות החניה לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה ישולבו בתא השטח. 3. שטח גג המבנה יתוכנן כגג מועיל. 4. חניה תתוכנן בפנים תא השטח וככל הניתן ללא נצפות מהרחוב. 5. שטחים לשימוש מסחר: 5.1 תותר הקמת שטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת גלריה. בנוסף, שימושי מסחר יתאפשרו בקומה נוספת אשר תהיה בקומה ראשונה מעל קומת הקרקע או בקומת מרתף עליונה, או בכל קומה הכוללת יציאה לגג, בתנאי ששטחים אלו יתוכננו באופן שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה. 5.2 במפלס הקרקע, שטחים אלו ייבנו לכיוון הרחוב.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.11</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p> <p>1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מרכז לוגיסטי עירוני, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים. 2. מסחר כשימוש נלווה. 3. מתקנים הנדסיים. 4. מתקנים לאנרגיה מתחדשת 5. אזורי מחזור. 6. תאי שטח 401, 402, 404, 409, 410 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני תרבות, ספורט וקהילה כשימוש משני.</p>	<p style="text-align: center;">4.11.1</p>





	<p>7. מתקני ויסות/השהייה/ איגום למי נגר. 8. מיגונית. 9. תא שטח 412 ישמש עבור שירותי חירום (משטרה, כיבוי אש, מד"א). 10. בנוסף לשימושים המצוינים לעיל, בתאי שטח 209, 210 ו-211 יותרו השימושים הבאים: 10.1. מבני אקדמיה, חינוך וכל הנדרש לתפקודם כשימוש ראשי, מסחר, תעסוקה, מבני תרבות, בריאות, סיעוד, ספורט וקהילה כשימוש משני. 10.2. מגורים מיוחד להשכרה לפי סעיף 188 לחוק. 10.3. תעסוקה נקיה כשימוש נלווה כגון: משרדים, מרפאות ושירותים עסקיים ופיננסים. 11. בתאי שטח מספר 412, 417 ו-418 יותרו כלל השימושים המצוינים בסעיף זה למעט שימושים רגישים.</p>	
	הוראות	4.11.2
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 1.1. המרווח הקדמי בין קו הבינוי לרחוב יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 1.2. במוסדות ציבוריים בהם נדרשים ביתני שמירה, הם ישולבו כחלק מהבינוי המוצע. 2. בתא שטח שיפוח לטובת מוסד חינוך, המרחבים הציבוריים הכלולים בפרוגרמה למבנה כגון: ספריה, מעבדות, ומרחבים המשמשים אחה"צ ימוקמו בחזית הפונה למרחב הציבורי ויתוכננו ככל הניתן בבינוי רציף וצמוד לקוי הבניין לכיוון הרחוב, על מנת למנוע חזית מגודרת. 3. סככות לקירוי: במגרשי ספורט ו/או חצרות המוצמדות לשימוש מבנה חינוך ו/או קהילה תותר הקמת מצללה (פרגולה) אשר תעוצב כחלק מהמבנה. 4. מסחר נלווה: 4.1. שימושי מסחר נלווה ימוקמו ככל הניתן כלפי המרחב הציבורי בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב. 4.2. מימוש הזכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב או ימוש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. המסחר יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. 5. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות מבני הציבור הממומשות בכל שלב או ימוש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. 6. גובה הבינוי בתאי שטח 403 ו-415 לא יעלה על 12 מטר.</p>	
	<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>במקרים בהם יוקם חניון ציבורי תת קרקעי מתחת לחצר: 1. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 2. תכסית קומת המרתף תהא עד 80% משטח המגרש.</p>	
	ככר עירונית	4.12
	שימושים	4.12.1
	<p>1. אזורי שהייה ושטחי גינון. 2. מתקני ספורט ופנאי. 3. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	<p>4. מצללות</p> <p>5. מתקנים פוטוולטאים.</p> <p>6. שבילים וחניות אופניים.</p> <p>7. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>8. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>9. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>10. חניון ציבורי תת קרקעית.</p> <p>11. מיגונית.</p>
4.12.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כללי:</p> <p>1.1. תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע. הקמת מחסומים וגדרות קבועים תיאסר למעט גדרות בטיחות ומחסומי כניסות לחניונים תת-קרקעיים.</p> <p>1.2. בינוי יותר עד קומה אחת מעל מפלס הקרקע.</p> <p>1.3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>1.4. על מצללות ויריעות הצללה בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>2. הנחיות לחניון ציבורי תת-קרקעי:</p> <p>2.1. יתוכנן באופן שתקרתו לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית הגובלת, כך שמפלסי הפיתוח יהיו רציפים וככל הניתן ללא מדרגות.</p> <p>2.2. תובטח האפשרות לניהול נגר נדרש ולנטיעות עצים בוגרים בכל גג החניון.</p> <p>2.3. הבינוי בתחום הכיכר לטובת מעליות ו/או חדרי מדרגות מהחניונים התת-קרקעיים ימוקם בצמידות ליתר הבינוי ו/או המבנים הסמוכים.</p> <p>2.4. תותר הקמת חניון משותף לתא שטח 615 ותא שטח 416 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.13	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.13.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי.</p> <p>3. קיוסק, מסעדה, בית קפה.</p> <p>4. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>5. חניה.</p> <p>6. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>7. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>8. מבנה שירותים ציבוריים ומחסן לתחזוקה.</p> <p>9. איי קור.</p> <p>10. גופי ורכיבי מים.</p> <p>11. מיגונית.</p>
4.13.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p>



	<p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>4. על מצללות ויריעות הצללה בייעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>5. תאי שטח גדולים מ-3.5 ד' יכללו אי קור בשיעור של 50% משטח התא ובהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>5.1. בתחום שטח אי הקור הקרקע תהיה טבעית, ותהווה בית גידול המשכי ומיטבי לעצים בוגרים, נותני צל, גבוהים ובעלי שורשים עמוקים ורחבים.</p> <p>5.2. לפחות 60% משטח אי הקור יחופה בעצי צל צפופי עלווה בהתאם להערכת חיפוי העלווה שאליה ניתן להגיע תוך 5-10 שנים מנטיעת העצים, להצללה בחודשים יוני עד ספטמבר. יושם דגש על מגוון סוגי עצים לשיפור המגוון הביולוגי, חיזוק עמידותם והכל בהכוונת אדריכל נוף/ אגרונום.</p> <p>5.3. לפחות 70% מהשטח יהיה מגוון ויוגבל השימוש במדשאות.</p> <p>5.4. בתחום אי הקור לא יותר שימוש בתת הקרקע אלא למעבר תשתיות תת קרקעיות חוצות בלבד ולצרכי תפעול רכיבי מים.</p> <p>5.5. שטח "אי קור" ירוצף עד 10% מהשטח לצרכי הנגשה, ובלבד שיהיה מסוג ריצוף מחלחל.</p> <p>6. בתחום קווי הבניין של דרכים ארציות לא תתאפשר כל בניה.</p>
--	--

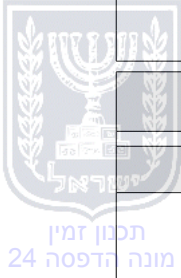


4.14	נחל/תעלת נחל
4.14.1	שימושים
	<p>1. פיתוח נופי.</p> <p>2. שבילים עבור הולכי רגל ואופניים.</p> <p>3. גשרונים ומתקני הנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.14.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>1. תכנון הפיתוח הנופי יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך גדת הנחל בתאי השטח בייעוד זה וביניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>3. יעשה שימוש מועט בגדרות ומחסומים ככל הניתן.</p> <p>4. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>5. חתך הנחל יהיה חתך בעל צורה טבעית ולא יתוכנן בתעלה הנדסית.</p> <p>6. יעשה שימוש בצמחייה מקומית ככל הניתן, כזו המתאימה להתמודדות עם תקופות יובש מחד והצפות מאידך. על הצמחייה לתרום למופע הנופי של הנחל, כגוף מים, גם כאשר אין בו מים.</p> <p>7. ככל הניתן, מוצאי הניקוז אל הנחל יתוכננו בהתאם לאופי הטבעי של הנחל וללא נראות הנדסית ככל הניתן (מיעוט קירות, משטחים קשיחים וכו').</p> <p>8. תאורה משולבת בפיתוח הנופי תמנע ככל הניתן מפיזור אור לכיוון השטח הגובל בו.</p> <p>9. לא יותרו שטחי התארגנות והקמה בייעוד נחל/ תעלת נחל.</p>



4.15	שטחים פתוחים
4.15.1	שימושים
	<p>שטח ללא בינוי ופיתוח למעט השימושים הבאים:</p> <p>1. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר.</p> <p>2. גינון ונטיעות.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>

4.15.2	הוראות
א	<p>קווי תשתית</p> <p>1. יש לשמור על מרחק של לפחות 10 מ' מציר קווי "מקורות" וקווי תשתית נוספים ללא נטיעות ומתקנים.</p>
4.16	חקלאי פתוח
4.16.1	שימושים
	<p>1. דרך חקלאית עבור כלים חקלאיים.</p> <p>2. פיתוח נופי.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. הדרך החקלאית תהיה סלולה כדרך מצעים בלבד ותשלב פתרונות למניעת מטרדי אבק.</p> <p>2. יעשה שימוש מועט בגדרות ומחסומים ככל הניתן.</p>
4.17	דרך מאושרת
4.17.1	שימושים
	<p>1. דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית לרבות קו מתח עליון.</p> <p>3. חנייה.</p> <p>4. מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים, לרבות תחנת שאיבה וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>5. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי.</p> <p>6. מתקנים לנוחות המשתמשים.</p> <p>7. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות שליליות לרבות מתרסים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.</p> <p>8. מעברים עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל לדרך וכל הדרוש להסדרתם, לרבות גשרים, עבודות עפר, טיפול נופי, מבני דרך, וכל הנחוץ להבטחת הבטיחות במפגש.</p> <p>9. מיגונית.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. זכות הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.</p> <p>2. שטח זכות הדרך, שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים, יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</p> <p>3. ברחובות בהם ייסלל שביל אופניים בחתך הדרך הוא יהיה, ככל הניתן, במפלס נמוך ממפלס המדרכה.</p> <p>4. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה.</p> <p>5. החנייות יתוכננו במקביל לציר הרחוב ככל הניתן.</p> <p>6. בתחום 'רצועת עזר' לא תותר הנחת תשתיות למעט תשתיות חוצות.</p> <p>7. סעיפים 1 עד 6 המצוינים לעיל לא יחולו על דרכים ארציות.</p> <p>8. פיתוח ובניה בתא שטח המסומן ברסטר "גשר מעבר עילי" בתשריט:</p> <p>8.1. יעשה בהיוועצות עם משרד התחבורה לעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח לרבות מיקום, קונסטרוקציה, ניקוז וגבהים.</p>



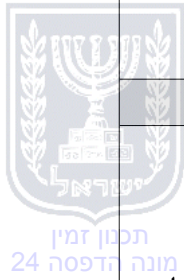
<p>8.2. מיקומו המדויק של מעבר עילי להולכי רגל מעל דרך 232, יקבע בתיאום עם מכללה האקדמית ספיר לעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח. תתאפשר תזוזה של המעבר העילי עד 10 מ' לכל כיוון מגבול תחום הרסטר.</p>	
דרך מוצעת	4.18
שימושים	4.18.1
<p>1. דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית. 3. חנייה. 4. מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 5. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי. 6. מתקנים לנוחות המשתמשים. 7. מיגונית. 8. בדרך מס' 1 תותר הקמת קיוסקים.</p>	
הוראות	4.18.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. זכות הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית. 2. שטח זכות הדרך, שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים, יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל. 3. ברחובות בהם ייסלל שביל אופניים בחתך הדרך הוא יהיה, ככל הניתן, במפלס נמוך ממפלס המדרכה. 4. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה. 5. החניות יתוכננו במקביל לציר הרחוב ככל הניתן. 6. רוחב מדרכה: 6.1. חתך הרחוב יתוכנן כך שישמר רוחב מדרכה מינימלי של 1.5 מ' עבור כל דופן של הרחוב, לא כולל רצועת העזר. 6.2. ברחובות מספר 1, 2, 4 ו-5 יישמר רוחב מדרכה מינימלי של 2 מ', לא כולל רצועת העזר. 7. הנחיות בינוי עבור קיוסקים בפרק 6.2 סעיף 11. 8. בתאי שטח בהם מתקיימת חפיפה ו/או חציה של קו מקורות קיים, הדרך תוקם באופן שאינו פוגע בקו הקיים ומאפשר גישה לטיפול בקו במקרה הצורך, זאת בהיועצות עם חברת מקורות. 9. כלל הנחיות הבינוי ו/או פיתוח בסעיף זה לא יחולו על דרכים ארציות.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.19
שימושים	4.19.1
<p>1. דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית. 3. חנייה. 4. מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות על הסביבה מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 5. מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי. 6. מתקנים לנוחות המשתמשים.</p>	



4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. זכות הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.</p> <p>2. שטח זכות הדרך, שלא ינוצל עבור תחבורה לרבות שבילי אופניים, יפותח כחלק ממרחב הנטיעות והולכי הרגל.</p> <p>3. ברחובות בהם ייסלל שביל אופניים בחתך הדרך הוא יהיה, ככל הניתן, במפלס נמוך ממפלס המדרכה.</p> <p>4. רצועת הנטיעות תהיה ככל הניתן בין שביל האופניים למרחב המדרכה.</p> <p>5. החניות יתוכננו במקביל לציר הרחוב ככל הניתן.</p>



4.20	שביל
4.20.1	שימושים
	<p>1. שביל הולכי רגל.</p> <p>2. שביל לרוכבי אופניים.</p> <p>3. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים תת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות השביל.</p> <p>4. מעבר לרכב לצרכי תחזוקה וחירום בלבד.</p> <p>5. בשבילים הנכללים בבלוק עירוני יותר מעבר לכלי רכב וחניה בתת הקרקע.</p>



4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יובטח מעבר ברציפות מפלסית ככל הניתן וללא הפרעות עבור הולכי רגל. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים.</p> <p>2. יושם דגש על פיתוח השבילים המקשרים בין השצ"פים והשטח הפתוח ליצירת סביבה מוצלת ונעימה לטובת הולכי הרגל. ישמר מרחב הליכה פנוי ובטוח שלא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>3. בשבילים המסומנים בתשריט כ-"גבול מתחם תלת מימדי" יותר שימוש חניון/ חניה בתת הקרקע עבור מגרשי המגורים (לרבות ייעודים מעורבים) הגובלים בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>3.1. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לרכב בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.</p> <p>3.2. החניון יתוכנן באופן שתקרתו לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית הגובלת, כך שמפלסי הפיתוח יהיו רציפים וככל הניתן ללא מדרגות.</p> <p>3.3. תובטח האפשרות לניהול נגר נדרש ולנטיעות עצים בוגרים.</p> <p>4. בשבילים המסומנים בתשריט בסימון "מתחם תלת מימדי" יחולו ההנחיות הבאות:</p> <p>4.1. בתאי שטח 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846 ו-850 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש בתת הקרקע לטובת חנייה תת קרקעית. בתחום זה תותר הקמת חניונים, שטחים ומתקנים טכניים, שטחי אחסנה, מבואות וכיו"ב.</p> <p>4.2. תא השטח 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845 ו-850 בייעוד "שביל" יופרש וירשם על שם הרשות המקומית, למעט המגרשים התלת ממדיים 839.2, 840.2, 841.2, 842.2, 843.2, 844.2, 845.2 ו-846.2 ו-850.2 שיירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים בבית המשותף ו/או בעלי הדירות ו/או בעלי הזכויות הפרטיים בחניונים.</p> <p>4.3. על תאי שטח 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845 ו-846 ו-850 תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011, לפיה נקבע בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.</p>



4.4. לכל המאוחר, בתום ביצוע הבנייה לפי תכנית זו, יירשמו המגרשים התלת מימדיים כחלקות תלת מימדיות באמצעות רישום תכנית מרחבית לצרכי רישום.
4.5. אין באמור לעיל כדי למנוע את רישום המגרש שלא באופן תלת מימדי באופן זמני לצורך ביצוע התכנית.
4.6. על אף האמור, תותר סטייה במיקום המגרש התלת ממדי בחלל המגרש בתת הקרקע, בהיקף של עד 1.5 מטר במפלסים השונים בתת הקרקע, בהתאם לצרכים שיתבררו לעת ביצוע העבודה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, ובלבד שמעל תקרת החניון יישמר מילוי של 1.2 מ' לכל הפחות עד פני הקרקע הסופיים.
4.7. תחום החניונים תוכנן בתת הקרקע על פי המפורט בטבלה 5 לתכנית זו, אולם ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומת חניון בתחום המסומן כתא שטח תלת מימדי, לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ומבלי שהדבר ייחשב כסתירה לתכנית זו.
5. בשבילים הגובלים בדרכים ארציות לא תותר חניה.



4.21	מסילה מאושרת
4.21.1	שימושים
	1. שימושים בהתאם לתת"ל 4/ 14/ ב'.
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בהתאם להוראות תכנית תת"ל 14/4 ב'.
	2. פיתוח ובניה בתא שטח המסומן ברסטר "גשר מעבר עילי" בתשריט התכנית יעשה בהיוועצות עם רכבת ישראל לרבות קונסטרוקציה, ניקוז וגבהים.
	3. בכל שלב תישמר הנגישות לתחנת הרכבת ולרציפים.
4.22	מפגש דרך-מסילה
4.22.1	שימושים
	1. יותרו השימושים המותרים בייעוד מסילה.
4.22.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בהתאם לייעוד מסילה.
	2. תכנון מפורט לביצוע השיקוע של כביש 34 בצמידות למסילת רכבת יערך בהיוועצות עם רכבת ישראל.
4.23	מרכז תחבורה
4.23.1	שימושים
	1. מרכז תחבורה וכל הנדרש לתפקודו.
	2. מיגונית.
4.23.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. תשולב רצועת נטיעות עבור עצים וגינות בדפנות המגרש הגובלות במרחב ציבורי.
4.24	מתקנים הנדסיים
4.24.1	שימושים

<p>1. מתקנים הנדסיים עבור צרכי תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדומה. 2. מתקני ויסות/ השהייה/ איגום למי נגר. 3. מיגונית.</p>	
הוראות	4.24.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתקנים הנדסיים יותאמו וישולבו ככל הניתן לסביבתם וישמרו על גובה מינימלי. 2. מיקום המתקן יבחן ביחס לרחוב או המרחב הציבורי הקרוב במטרה להסוותו ככל הניתן. 3. סביב בריכות ומאגרי מים תתוכנן רצועת פיתוח להטמעה בנוף. 4. תותר הקמת קומות מרתף בכל שטח המגרש.</p>	א
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.25
שימושים	4.25.1
<p>1. כלל השימושים החלים על תא השטח בהתאם לתכנית המאושרת התקפה. 2. הקמת קווי תשתיות והטמנתם. במגרש 905 תותר הקמה והטמנה של קווי תשתיות מים בלבד.</p>	
הוראות	4.25.2

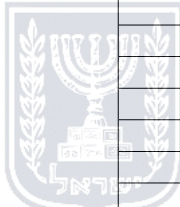


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי						גודל מגרש מוחלט
1140	3	10	95	8522	12160	5062	מתחם C	101	מגורים	מגורים ד'	
					1270			101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1800	3	10	150	12009	19200	5685	מתחם C	102	מגורים	מגורים ד'	
					390			102	מסחר	מגורים ד'	
					300			102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1500	3	10	125	11222	16000	6449	מתחם C	103	מגורים	מגורים ד'	
					585			103	מסחר	מגורים ד'	
					1094			103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
2340	3	10	195	15599	24960	5918	מתחם C	104	מגורים	מגורים ד'	
					585			104	מסחר	מגורים ד'	
					300			104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
780	3	10	65	5304	8320	1863	מתחם C	105	מגורים	מגורים ד'	
					390			105	מסחר	מגורים ד'	
780	3	10	65	5132	8320	1820	מתחם C	106	מגורים	מגורים ד'	
1200	3	10	100	8769	12800	4731	מתחם C	107	מגורים	מגורים ד'	
					920			107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
780	3	10	65	5693	8320	4172	מתחם C	108	מגורים	מגורים ד'	
					744			108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
960	3	10	80	6429	10240	3603	מתחם C	109	מגורים	מגורים ד'	
					390			109	מסחר	מגורים ד'	
780	3	10	65	5519	8320	2246	מתחם C	110	מגורים	מגורים ד'	
780	3	10	65	5304	8320	2150	מתחם C	111	מגורים	מגורים ד'	
					390			111	מסחר	מגורים ד'	
1500	3	10	125	10349	16000	4631	מתחם C	112	מגורים	מגורים ד'	
					585			112	מסחר	מגורים ד'	
					300			112	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1980	3	10	165	13622	21120	6538	מתחם C	113	מגורים	מגורים ד'	
					390			113	מסחר	מגורים ד'	
					744			113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1560	3	10	130	10724	16640	4837	מתחם C	114	מגורים	מגורים ד'	
					585			114	מסחר	מגורים ד'	
					300			114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

780	3	10	65	5519	8320	1935	מתחם C	115	מגורים	מגורים ד'
96		3	8		1104	1237	מתחם C	116	מגורים	מגורים ב'
960	3	10	80	6257	10240	3962	מתחם C	117	מגורים	מגורים ד'
					234			117	מסחר	מגורים ד'
96		3	8		1104	798	מתחם C	118	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	1240	מתחם C	119	מגורים	מגורים ב'
120		3	10		1380	1489	מתחם C	120	מגורים	מגורים ב'
192		3	16		2208	2087	מתחם C	121	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	1097	מתחם C	122	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	1202	מתחם C	123	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	1028	מתחם C	124	מגורים	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4210	מתחם D	131	מגורים	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4047	מתחם D	132	מגורים	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4944	1640	מתחם D	133	מגורים	מגורים ג'
600	1	8	50	2150	7048	4524	מתחם D	134	מגורים	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4031	מתחם D	135	מגורים	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4824	מתחם D	136	מגורים	מגורים ב'
					156		מתחם D	136	מסחר	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4075	מתחם D	137	מגורים	מגורים ב'
					156		מתחם D	137	מסחר	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4092	מתחם D	138	מגורים	מגורים ב'
					156		מתחם D	138	מסחר	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	3981	מתחם D	140	מגורים	מגורים ב'
					156		מתחם D	140	מסחר	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4944	1701	מתחם D	141	מגורים	מגורים ג'
					156		מתחם D	141	מסחר	מגורים ג'
504	1	8	42	1806	5376	2420	מתחם D	142	מגורים	מגורים ב'
					156		מתחם D	142	מסחר	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	3905	מתחם D	143	מגורים	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4944	1666	מתחם D	144	מגורים	מגורים ג'
600	1	8	50	2150	7048	4024	מתחם D	145	מגורים	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4944	1738	מתחם D	146	מגורים	מגורים ג'
600	1	8	50	2150	7564	3957	מתחם D	147	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	1166	מתחם D	148	מגורים	מגורים ב'
600	1	8	50	2150	7048	4191	מתחם D	149	מגורים	מגורים ב'
588	1	8	49	2107	6798	3721	מתחם D	150	מגורים	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4944	1922	מתחם D	151	מגורים	מגורים ג'
456	1	8	38	1634	4944	2142	מתחם D	152	מגורים	מגורים ג'
456	1	8	38	1634	4944	2413	מתחם D	153	מגורים	מגורים ג'
456	1	8	38	1634	4944	1913	מתחם D	154	מגורים	מגורים ג'
456	1	8	38	1634	4944	1728	מתחם D	155	מגורים	מגורים ג'
					156		מתחם D	155	מסחר	מגורים ג'
696	1	8	58	2494	8152	5288	מתחם D	156	מגורים	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4944	1773	מתחם D	157	מגורים	מגורים ג'
					156		מתחם D	157	מסחר	מגורים ג'
480	1	8	40	1720	5444	2795	מתחם D	158	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	1045	מתחם D	159	מגורים	מגורים ב'
456	1	8	38	1634	4432	3259	מתחם D	160	מגורים	מגורים ב'
672	1	8	56	2408	7652	4276	מתחם D	161	מגורים	מגורים ב'
552	1	8	46	1978	6048	2782	מתחם D	162	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



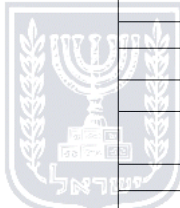
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

					156		מתחם D	162	מסחר	מגורים ג'
552	1	8	46	1978	6048	2481	מתחם D	163	מגורים	מגורים ג'
					156		מתחם D	163	מסחר	מגורים ג'
48		3	4		552	459	מתחם C	164	מגורים	מגורים ב'
192		3	16		2208	1780	מתחם C	165	מגורים	מגורים ב'
96		3	8		1104	907	מתחם C	166	מגורים	מגורים ב'
2400	3	10	200	61468	16800	24106	מתחם C	201	מגורים	מגורים תעסוקה ותחבורה
					38500		מתחם C	201	תעסוקה	מגורים תעסוקה ותחבורה
					9000		מתחם C	201	מסחר	מגורים תעסוקה ותחבורה
					(1) 2500		מתחם C	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ותחבורה
780	3	10	65	15021	8320	7634	מתחם C	202	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					20000			202	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			202	מסחר	מגורים ותעסוקה
					500			202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
780	3	10	65	16845	8320	6666	מתחם C	203	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					19900			203	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			203	מסחר	מגורים ותעסוקה
					2200			203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1200	3	10	100	12393	12800	6578	מתחם C	204	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					9740			204	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			204	מסחר	מגורים ותעסוקה
1200	3	10	100	11088	12800	5371	מתחם C	205	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					6893			205	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			205	מסחר	מגורים ותעסוקה
1560	3	10	130	15774	16640	6348	מתחם C	206	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					10000			206	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			206	מסחר	מגורים ותעסוקה
					920			206	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
780	3	10	65	14022	8320	7138	מתחם C	207	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					16812			207	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			207	מסחר	מגורים ותעסוקה
					920			207	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1680	3	10	140	14282	17920	8590	מתחם C	208	מגורים ותעסוקה	מגורים ותעסוקה
					4315			208	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			208	מסחר	מגורים ותעסוקה
					1250			208	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
1860	3	10	155	19021	22264	7982	מתחם C	209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					5174			209	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

					390			209	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
2640	3	10	220	42362	44912	16579	מתחם C	210	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					10058			210	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					1170			210	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
2640	3	10	220	42362	44912	15197	מתחם C	211	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					10058			211	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
					1170			211	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
2220	3	10	185	31839	23680	15732	מתחם D	214	מגורים	מגורים ותעסוקה
					35450			214	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					1560			214	מסחר	מגורים ותעסוקה
1200	3	10	100	19296	12800	11656	מתחם D	215	מגורים	מגורים ותעסוקה
					20000			215	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
					390			215	מסחר	מגורים ותעסוקה
					2000			215	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותעסוקה
	3	10		4193	7480	1398	מתחם D	216	תעסוקה	תעסוקה
					170			216	מסחר	תעסוקה
					950			216	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	3	10		4597	7780	1531	מתחם D	217	תעסוקה	תעסוקה
					170			217	מסחר	תעסוקה
					600			217	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	3	9		25648	48000	14728	מתחם D	302	תעסוקה	תעסוקה
					3316			302	מסחר	תעסוקה
	3	10		(2) 6439	(2) 12305	27843	מתחם C	304	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					(2) 3290			304	מסחר	מסחר ותעסוקה
					(2) 1020			304	תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה
	3	9		13500	14370	5294	מתחם D	306	תעסוקה	תעסוקה ותחבורה
					780			306	מסחר	תעסוקה ותחבורה
					1200			306	תחבורה	תעסוקה ותחבורה
					4250			306	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ותחבורה
	3	8		16483	33155	8664	מתחם D	307	תעסוקה	תעסוקה
					1170			307	מסחר	תעסוקה
	3	10		6744	12650	2897	מתחם C	308	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
					860			308	מסחר	מסחר ותעסוקה
		1			1000	1354	מתחם E	303	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		1			1500	1494	מתחם D	309	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		1			2000	2498	מתחם D	310	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



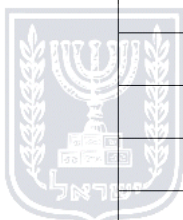
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

		3			14046	8791	מתחם E	311	תעשייה	תעשייה
		3			12333	7712	מתחם E	312	תעשייה	תעשייה
		3			12094	7575	מתחם E	313	תעשייה	תעשייה
		3			11963	7487	מתחם E	314	תעשייה	תעשייה
		3			11924	7197	מתחם E	315	תעשייה	תעשייה
		3			11755	7092	מתחם E	316	תעשייה	תעשייה
					780			316	מסחר	תעשייה
		3			12388	7753	מתחם E	317	תעשייה	תעשייה
		3			12323	7713	מתחם E	318	תעשייה	תעשייה
		3			12323	7437	מתחם E	319	תעשייה	תעשייה
		3			12086	7288	מתחם E	320	תעשייה	תעשייה
					780			320	מסחר	תעשייה
		3			6592	4126	מתחם E	321	תעשייה	תעשייה
		3			17568	10995	מתחם E	322	תעשייה	תעשייה
		3			24116	15094	מתחם E	323	תעשייה	תעשייה
		3			24007	15026	מתחם E	324	תעשייה	תעשייה
					780			324	מסחר	תעשייה
		3			39257	24571	מתחם E	325	תעשייה	תעשייה
		3			15149	9481	מתחם E	326	תעשייה	תעשייה
					780			326	מסחר	תעשייה
		3			13559	8486	מתחם E	327	תעשייה	תעשייה
					780			327	מסחר	תעשייה
		3			20046	12546	מתחם E	328	תעשייה	תעשייה
					780			328	מסחר	תעשייה
	1	5		14424	43272	18030	מתחם C	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		14482	43447	18103	מתחם C	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	3		1521	4562	1901	מתחם C	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		21986	65957	27482	מתחם C	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		1226	3679	1533	מתחם C	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		1295	3886	1619	מתחם C	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		2372	7116	2965	מתחם C	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		1398	4193	1747	מתחם C	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		22178	66533	27722	מתחם D	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		13918	41755	17398	מתחם D	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		3010	9029	3762	מתחם D	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		4467	13402	5584	מתחם D	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

	1	5		2079	6238	2599	מתחם D	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		2542	7627	3178	מתחם D	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	3		2505	7514	3131	מתחם D	415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	10		9463	26420	3711	מתחם C	416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		14045	42134	17556	מתחם E	417	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1	5		14924	44772	18655	מתחם E	418	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					94	3762	מתחם C	602	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					38	1520	מתחם C	603	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					62	2464	מתחם C	604	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					50	1994	מתחם C	605	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					30	1199	מתחם C	606	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					24	946	מתחם C	607	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					32	1286	מתחם C	608	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					203	8125	מתחם C	612	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					42	1697	מתחם C	613	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					43	1728	מתחם C	614	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	3			7470	50	2929	מתחם C	615	מסחר	ככר עירונית
					107	4289	מתחם D	617	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					217	8678	מתחם D	619	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					119	4740	מתחם D	620	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					62	2485	מתחם D	621	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					93	3719	מתחם D	622	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					58	2316	מתחם D	623	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					90	3612	מתחם D	624	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					36	1439	מתחם D	625	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					74	2940	מתחם D	626	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					351	14053	מתחם D	627	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



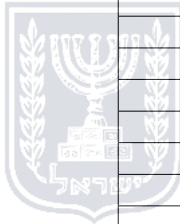
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

					114	4553	מתחם D	628	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					89	3576	מתחם D	629	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					180	7205	מתחם D	630	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					53	2118	מתחם D	631	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					72	2885	מתחם D	633	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					316	12641	מתחם D	634	מסחר	שטח ציבורי פתוח
					39	1550	מתחם D	643	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	1		370	370	31699		702	מתקנים הנדסיים	דרך מאושרת
	1	1		370	370	8784		711	מתקנים הנדסיים	מפגש דרך- מסילה
		2			1150	4575	מתחם D	866	תחנת תחבורה ציבורית	מרכז תחבורה
	1	2	1	192	250	383	מתחם D	1000	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	201	250	402	מתחם D	1001	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	206	250	412	מתחם D	1002	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	208	250	415	מתחם D	1003	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	203	250	406	מתחם D	1004	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	192	250	384	מתחם D	1005	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	201	250	402	מתחם D	1006	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	206	250	412	מתחם D	1007	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	208	250	415	מתחם D	1008	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	407	מתחם D	1009	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	199	250	397	מתחם D	1010	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	408	מתחם D	1011	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	408	מתחם D	1012	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	408	מתחם D	1013	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	407	מתחם D	1014	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	203	250	405	מתחם D	1015	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	408	מתחם D	1016	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	408	מתחם D	1017	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	204	250	408	מתחם D	1018	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	161	250	322	מתחם D	1019	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1020	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1021	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1022	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1023	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	180	250	360	מתחם D	1024	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	399	מתחם D	1025	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	399	מתחם D	1026	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1027	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1028	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



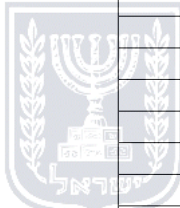
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

תכנית מס': תמל/ 1121 - שם התכנית: תמ"ל 1121 - שדרות דרום

	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1029	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	192	250	383	מתחם D	1030	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	194	250	387	מתחם D	1031	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	194	250	387	מתחם D	1032	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	194	250	387	מתחם D	1033	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	192	250	384	מתחם D	1034	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	183	250	365	מתחם D	1035	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	199	250	397	מתחם D	1036	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	199	250	397	מתחם D	1037	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	199	250	397	מתחם D	1038	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	197	250	393	מתחם D	1039	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	210	250	420	מתחם D	1040	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	230	250	460	מתחם D	1041	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	230	250	460	מתחם D	1042	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	210	250	420	מתחם D	1043	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	206	250	412	מתחם D	1044	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	230	250	460	מתחם D	1045	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	230	250	460	מתחם D	1046	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	207	250	413	מתחם D	1047	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	175	250	349	מתחם D	1048	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1049	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1050	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1051	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	175	250	350	מתחם D	1052	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	351	מתחם D	1053	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1054	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1055	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1056	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	176	250	352	מתחם D	1057	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1058	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1059	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	200	250	400	מתחם D	1060	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	227	250	454	מתחם D	1061	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	233	250	465	מתחם D	1062	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	198	250	395	מתחם D	1063	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	213	250	426	מתחם D	1064	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	217	250	433	מתחם D	1065	מגורים	מגורים א'
	1	2	1	216	250	432	מתחם D	1066	מגורים	מגורים א'
	3			2686		896	מתחם C	839	מגורים תלת מימדי	שביל
	3			2566		856	מתחם C	840	מגורים תלת מימדי	שביל
	3			2640		880	מתחם C	841	מגורים תלת מימדי	שביל
	3			2640		880	מתחם C	842	מגורים תלת מימדי	שביל



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שביל	מגורים תלת מימדי	843	מתחם C	857	2570		3
שביל	מגורים תלת מימדי	844	מתחם C	857	2571		3
שביל	מגורים תלת מימדי	845	מתחם C	870	2610		3
שביל	מגורים תלת מימדי	846	מתחם C	891	2673		3
שביל	מגורים תלת מימדי	850	מתחם C	1035	3106		3

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין בכלל יעודי הקרקע, מעל ומתחת לקרקע, למעט מגורים א', יהיו 0.

ב. הזכויות הקבועות בתכנית מתייחסות לשטח עיקרי ושירות כאחד.

ג. ביעוד מגורים ד', שטח עיקרי ליחידת דיור ממוצעת יהיה כ-100 מ"ר. שיעור יחידות הדיור הקטנות הוא כ-30% ביעוד זה.

ד. לפחות 25% ממספר יחידות הדיור הכלולות בהיתר יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 בתכנית זו, למעט ביעוד מגורים ד'.

ה. בכל ייעודי הקרקע הכוללים מגורים, למעט במגורים א', בנוסף לשטחים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת עד 270 מ"ר לכל מבנה של שטחים משותפים (או תכסית כל קומת הקרקע במקרים שבהם אין מגורים בקומת הקרקע או הפרשה מבונה או חזית פעילה). לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף. עבור: חדר טכני וחדר מדרגות על גג המבנים, לובי כניסה, גרעין בקומת הקרקע, מועדון דיירים, חדר אופניים, חדר עלות, חדר אשפה וכל שימוש נוסף משותף הנדרש למבנה.

ו. תותר תוספת שטח לכבש כניסה לחניון בתחום קומת הבסיס ו/או המבנה.

ז. במידה ולעת התכנון לביצוע, הבנייה תמומש כדיוור בהישג יד/ להשכרה, תתאפשר לכל בניין תוספת שטח בהיקף של 100 מ"ר לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה.

ח. בסמכות מוסד תכנון לאשר ניווד זכויות בניה בין הקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.

ט. ניתן להגדיל את שטחי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

י. בתאי שטח בשימושים מעורבים, זכויות הבניה התת קרקעיות ישמשו עבור כלל השימושים המופיעים תחת השימוש הראשי.

יא. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ביעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יב. תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 15 מ"ר לבניין, ביעודים שפורטו בסעיף תשתיות בפרק 6, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בו.

יג. ביעודים הכוללים מבנים ומוסדות ציבור, יותר מסחר כשימוש נלווה בהיקף של עד 20% מסך שטחי הבניה בתא השטח.

יד. ביעוד שטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות בתת הקרקע, עבור חדרים טכניים ומחסנים, בהיקף של עד 150 מ"ר לתא שטח.

טו. ביעוד שטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור שירותים ציבוריים מעל הכניסה הקובעת בהיקף של עד 50 מ"ר לתא שטח. במגרשים גדולים מ-4 דונם תותר תוספת של עד 200 מ"ר.

טז. קווי הבניין ביעודים שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור, מעל ומתחת לקרקע, יהיו 0 כלפי שטח ציבורי ו-3 מ' כלפי שטח פרטי.

יז. עבור כיתות המעון תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ-135 מ"ר לכיתת מעון ועבור כיתות הגן תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ-200 מ"ר לכיתת גן.

יח. ביעוד שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית ומבנים ומוסדות ציבור, תתאפשר תוספת זכויות עבור מצללות.

יט. בכביש מספר 1 המסומן בסימון 'ציר מיוחד', תתאפשר תוספת זכויות למסחר בהיקף של עד 200 מ"ר.

כ. גובה הבניה המרבי הוא 152 מ' מעפ"י והגובה המרבי עבור עזרי בניה הוא 172 מעפ"י, חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תכנית זו תינתן רק באישור מעה"ט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כא. בתאי שטח 209, 210 ו-211 יחידות הדיור המיוחד יהיו בגודל דירה ממוצעת של 75 מ"ר לרבות ממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תא שטח 201 - 1,300 מ"ר מתוך הזכויות המיועדות למבנים ומוסדות ציבור יהיו לטובת שימושים של משרדי ממשלה ו/או מוסדות ממשל.

(2) תא שטח 304 - זכויות הבניה המופיעות הטבלה זו הינן תוספתיות לזכויות הקיימות במצב המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

1. הוראות בינוי בכלל ייעודי הקרקע, למעט בייעוד מגורים א':
 - 1.1. מפלס הכניסה הקובעת לכל השימושים יהיה, ככל הניתן, בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב.
 - 1.2. שטחי הציבור ימוקמו, ככל הניתן, בקומת הקרקע ובקומות המסד בבלוק עירוני, בדופן הפונה לדרכים, שבילים, שצ"פים, כיכר עירונית ונחל/תעלת נחל.
 - 1.3. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה.
 - 1.4. בקומת הקרקע תותר קומת גלריה חלקית עד מחצית משטח הקומה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות.
 - 1.5. בתאי שטח הכוללים יעוד מגורים במתחם C, למעט מגורים ב', תהא בנייה רציפה כלפי הרחוב בצמידות לגבול קו הבניין הקדמי ו/או זיקת הנאה, בשיעור של לפחות 50% מאורך החזיתות ו-30% במגרשים פינתיים. יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.
- 1.6. בחזית המסומנת בסימון "חזית מסחרית" חובה להקימה כ-"חזית פעילה" עפ"י הגדרה בסעיף 1.9 לתכנית זאת, ויחולו עליה ההוראות הבאות:
 - 1.6.1. בקומת הקרקע, יותרו שימושי חזית פעילה בלבד.
 - 1.6.2. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה וייקבע כי לפחות 65% מהחזית המסומנת תתוכנן כחזית פעילה ובצמוד לקו הבניין ו/או זיקת הנאה.
 - 1.6.3. ישולב פתרון הצללה בדגש על פתרונות הצללה טבעית באמצעות עצים.
- 1.7. במגרשים בהם מותרים שימושים מעורבים:
 - 1.7.1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.
 - 1.7.2. תתוכנן הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.
 - 1.7.3. פתרון הבינוי יכלול אמצעים למניעת מטרדים הדדים ומניעת מטרדים משימושים אחרים על שימושי המגורים.
 - 1.7.4. בתאי שטח 204, 207-208, 214-215, לא יותרו שימושים למגורים ו/או מבני ציבור רגישים במבנים שלאורך הדופן הגובלת בדרך 34 או ברצועת מסילת הרכבת.
- 1.8. בייעודי הקרקע הכוללים מגורים תותר הקמת יח"ד בקומת הקרקע בתנאים הבאים:
 - 1.8.1. ככל הניתן, גובה מפלס רצפת המגורים בדירות אלו יהיה 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב.
 - 1.8.2. חצרות יוצמדו ככל הניתן לקו בניין אחורי/צידי.
 - 1.8.3. ביעוד "מגורים ד" ו"מגורים ותעסוקה" לא תותר הצמדה של חצרות ליח"ד בקומת הקרקע כלפי הרחוב.
2. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בינוי קדמי ואחורי בתוך גבולות המגרש.
3. הנחיות טיפוסיות בינוי במתחם D: כלל תאי השטח בייעוד מגורים ב' ו-ג' יישלבו מספר טיפוסים בינוי; מרקמי, גן/גג וצמוד קרקע, בהתאם להוראות הבאות:
 - 3.1. תהא בנייה רציפה בצמידות לקו הבניין ו/או רצועת הגינון בשיעור של לפחות 50% מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע והקומה שמעליה.





<p>3.2. תותר הקמת קיר משותף בין מבנים.</p> <p>3.3. בדופן רחוב אחת לפחות ישולב מבנה בבנייה מרקמית.</p> <p>3.4. ביעוד מגורים ב' ישולבו מבנים מסוג צמוד קרקע ומבנים מטיפוס גן-גג.</p> <p>4. העמדת מבנים:</p> <p>4.1. ישמר מרחק מזערי כמפורט להלן:</p> <p>א. מרחק בין חזיתות, הכוללות מרפסות, לא יקטן מ-8 מ'.</p> <p>ב. מרחק בין חזיתות מגורים יימדד מקו המרפסת החיצוני.</p> <p>ג. המרחק המזערי לא יחול על קומות הבסיס.</p> <p>4.2. תותר סטייה של עד 10% מהוראות אלו עבור חזיתות שאינן כוללות מרפסת.</p> <p>4.3. תכסית הבניה למגורים בשטח מגרש לא תפחת מ- 40% משטחו הכולל של המגרש.</p> <p>5. גגות:</p> <p>5.1. בכלל מבני המגורים גגות הבינוי יהיו שטוחים.</p> <p>5.2. ככל הניתן גגות המבנים יפותחו כגגות מועילים, למעט במגרשים בתאי שטח ביעוד מגורים א', ב'.</p> <p>6. נסיגות:</p> <p>6.1. נסיגות יהיו לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ.</p> <p>6.2. קומת המגורים האחרונה במבנה תהיה תמיד בנסיגה כלפי הקומה שמתחתיה ב-2 מ' לכל לפחות מקו הבינוי.</p> <p>6.3. תותר נסיגה בבינוי מעל לקומות הבסיס. ככל ותקיים נסיגה היא תבוצע בעומק 2 מ' לכל הפחות.</p>	
<p>6.2</p> <p>בינוי</p> <p>7. הפניות:</p> <p>7.1. מרחבים מוגנים לא יופנו ככל הניתן אל חזיתות קדמיות.</p> <p>7.2. ככל הניתן, פתחים ודלתות מתקנים, חדרים טכניים וחדרי אצירת אשפה לא יופנו לחזית הרחוב.</p> <p>7.3. פתחי מתקנים, חדרים טכניים ופתחי חדרי אצירת אשפה יוצנעו, ישלבו כחלק אינטגרלי מחזית הבינוי וככל הניתן, לא יופנו לעבר המרחב הציבורי.</p> <p>7.4. לא תותר הפניית מחסנים לעבר מרחב ציבורי.</p> <p>8. מחסנים:</p> <p>8.1. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>8.2. מחסנים ימוקמו בתת הקרקע בלבד למעט ביעוד מגורים א' ו-ב' בהם תותר הקמת מחסן גם מעל הקרקע, בשטח קווי הבניין ובתנאי כי יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ולא יופנה לחזיתות קדמיות.</p> <p>8.3. גודל מחסן למגורים לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>9. מרתפים:</p> <p>9.1. ככל הניתן, קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש ובכל מקרה לא תעלה על 1.2 מ'.</p> <p>9.2. בתאי שטח בהם מותרות יח"ד בקומת בקרקע ו/או צמודי קרקע, תותר הקמת קומת</p>	

מרתף מוצמד ליח"ד בקומת הקרקע, בתנאים הבאים :
 9.2.1. שטח המרתף המוצמד יבנה בקונטור היח"ד אליה הוא מוצמד.
 9.2.2. הגישה למרתף תהיה משטח המגורים ולא תותר כניסה נפרדת מחוץ למבנה.
 9.2.3. יובטח פתרון, ניקוז ואוורור לקומת המרתף.

10. חלוקת משנה :

10.1. בתאי שטח בייעוד מגורים א', מגורים ב' ו-מגורים ג', בסמכות מוסד תכנון לאשר

חלוקת משנה של תא שטח בכפוף :

10.1.1. לרישום שטח בזיקת הנאה לטובת מעבר, חניה ושביל גישה בין המבנים.

10.1.2. יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבנייה

המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5.

11. סימון "ציר מיוחד" בתשריט :

11.1. הוראות בינוי ביחס למגרשים הגובלים ב"דרך" המסומנת בסימון "ציר מיוחד" :

11.1.1. כלל המגרשים הגובלים ב"ציר המיוחד", למעט מגורים ב' ו-ג', קומת הקרקע

לאורך הציר המיוחד תבנה בנסיגה של 2 מ' מגבול המגרש הקדמי, המרווח

הקדמי יתוכנן כהמשכה של המדרכה ללא עמודים/הפרעות ויתאפשר בו מעבר

ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו

עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.

11.1.2. תחויב הפניית חזית ראשית אל רחובות המסומנים בתשריט כ"ציר מיוחד".

11.1.3. לא יותרו כניסות לחניה מרחובות המסומנים כציר מיוחד במתחם C.

11.2. הנחיות להקמת קיוסקים לאורך דרך מספר 1 המסומנת כ-"ציר מיוחד" בתשריט

תכנית :

11.2.1. תכסית הקיוסק לא תעלה על 50 מ"ר.

11.2.2. גובה קיוסק יהיה עד קומה אחת .

11.2.3. מערכות לשימוש הקיוסק יותרו בגג המבנה בלבד ויהיו נסתרות, ככל הניתן.

11.2.4. מניעת מטרדים בהתאם לסעיף 6.1.



6.3	בינוי סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	<p>1. שטח לאיתור מבנים עבור דיור בהישג יד (השכרה ארוכת טווח והשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת).</p> <p>2. במגרשים אלו, במידה וימומשו בהם יח"ד בהישג יד, תתאפשר תוספת של 18% יח"ד בכל תא שטח, ללא שינוי בזכויות הבניה המוגדרות בטבלה 5.</p> <p>3. תוספת זו תהווה עד 200 יח"ד לכל היותר בכל שטח התכנית.</p> <p>4. מבנים לדיור בהישג יד ירשמו בבעלות אחודה.</p>
6.4	בינוי סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב
	<p>1. בתא שטח 409, באזור המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות ב', גובה הבינוי לא יעלה על 12 מטר ועד 3 קומות.</p>
6.5	בינוי סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ג
	<p>1. בתאי שטח 210 ו-211, באזור המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות ג' :</p>

	<p>1.1. יקבע מעבר חופשי לציבור.</p> <p>1.2. יתאפשר מעבר תשתיות עוברות בתת"ק.</p> <p>2. תתאפשר גמישות במיקום המעברים לציבור ולתשתיות תת"ק, לפי סעיף 6.14 (21), תנאים בהליך הרישוי.</p>
<p>6.6</p>	<p>גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</p>
	<p>1. גובה הבניה המרבי הוא 152 מ' מעפ"י והגובה המרבי עבור עזרי בנייה הוא 172 מעפ"י.</p> <p>2. חריגה מהגובה המרבי המותר על פי תכנית זו תינתן רק באישור מעהב"ט.</p>
<p>6.7</p>	<p>פיתוח ונוף</p>
	<p>1. גובה גדרות אטומות או קירות תמך, במידה ונדרש להקימן, כלפי הרחוב, יאפשרו מבט חופשי מהרחוב אל המגרש וממנו ויכלול פיתוח מרוכך כגון צמחייה טיפוסית בגובה המותאם להולכי רגל במפלס הרחוב. בסמכות מוסד תכנון לאשר חריגה מהוראה זו מטעמים תכנוניים.</p> <p>2. הוראות למגרשים ציבוריים:</p> <p>2.1. רשת שבילי הולכי רגל ואופניים יתוכננו בדגש על יצירת רציפות, נגישות וקישוריות בין מתחמים C ו-D, שטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות ציבור.</p> <p>2.2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מ', וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים.</p> <p>2.3. לאורך שבילי האופניים ולאורך רחובות המסומנים בתשריט תחת הסימון "ציר מיוחד" וכן ברח' מנחם בגין ודרך מספר 2 ו-5, שתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן.</p> <p>2.4. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>2.5. בתאי השטח הגובלים ליעוד נחל/ תעלת נחל יבוצע פיתוח נופי בהתאם לצורכי הניקוז, לרבות טיפול בגדות התעלה ושילובה בפיתוח הנופי של תא השטח.</p> <p>2.6. ביעוד שטח ציבורי פתוח וכיכר עירונית, לפחות 50% משטחי המגרשים יהיה מוצל ע"י עצים ו/או אלמנטי הצללה.</p> <p>3. הקמת דרכים ארציות וכן מחלף מעל דרך 34, תותאם לפרמטרים הבאים:</p> <p>א. תישמר גבריט מינימום 6 מטר.</p> <p>ב. ישמר רוחב נתיב 3.4 מטר ורוחב שול של 1.1 מטר.</p> <p>ג. הדרך ומבנה המחלף יתוכנן לעמידה בעומס 110 טון.</p> <p>3.1. תתאפשר חריגה מפרמטרים אלו באישור משרד הביטחון.</p>
<p>6.8</p>	<p>חניה</p>
	<p>1. ככל הניתן, כל פתרונויות החנייה הקבועים, למעט במגורים א', יהיו בתת הקרקע.</p> <p>2. יובטח פתרון חניה בגבולות המגרש תוך צמצום מספר הכניסות ופגיעה ברציפות הרחוב ככל הניתן.</p> <p>3. ככלל, תהא כניסה אחת לחניון. מספר הכניסות לחניון יצומצם ככל הניתן. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, תירשם זיקת הנאה בשטח המיסעה.</p> <p>4. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף עבור מספר תאי שטח גובלים בהתאם להוראות והתנאים הבאים:</p> <p>4.1. תרשם זכות מעבר הדדית בין המגרשים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- 4.2. תכנון החניון המשותף וביצועו יבטיחו את התכנות ההקמה של החניון לכלל תאי השטח המשותפים לחניון.
5. ככל שלא תימצא אפשרות לחניה עבור פריקה וטעינה בתחום המגרש, תתאפשר חניה עבור שטחי המסחר המשולבים ביעודי המגורים במסגרת זכות הדרך לאורך הרחובות הסמוכים.
6. במגרשים הכוללים מגורים ושימושים נוספים יתאפשר שילוב חניה ציבורית לטובת חניות אורחים במגרשי הבינוי בתנאים הבאים:
- 6.1. החניות יופרדו ויסומנו באופן ברור מחניות הדיירים.
- 6.2. לא תתאפשר יציאה עבור חניות אלה דרך לובאי המגורים.

חניון תת-קרקעי:

7. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.
8. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין הקדמי תוך צמצום הפגיעה במדרכה ובמעבר בתחום זיקת הנאה. במקרה שלא מתאפשר, תתחיל הרמפה מקו המגרש.
9. ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, ובתנאי כי תרשם זיקת הנאה הדדית בין המגרשים. במקרה זה יותר קו בניין צדי ואחורי תת קרקעי 0.
10. פתח כניסה לחניון לרכבים במגרשי הבינוי, יעוצב כחלק אינטגרלי מחזית המבנה ויהיה סגור בדלת כניסה ממוכנת שתעוצב כחלק מחזית קומת הקרקע.

חניון עילי:

11. ביעוד מגורים ד' תתאפשר חניה עילית בתנאים הבאים:
- 11.1. חניה במפלס הקרקע בלבד.
- 11.2. החניה תהא מקורה ומשולבת בבינוי, בפנים קומת הקרקע הרציפה ובתנאי שלא יופנו חניות ו/או חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך והמרחב הציבורי. שטח גג החניון העילי יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות ליח"ד הסמוכות וחצרות לשימוש ציבורי.
- 11.3. חניה עילית פתוחה תתאפשר רק בפנים בלוק עירוני (כאשר כל דפנותיה בנויות) ובתנאי שלא תהא נצפת מזכות הדרך.

תשתיות

6.9

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע הציבוריים.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (לרבות קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, טבעי בלחץ נמוך מאוד ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. כאמור, קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.
4. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: תותר הקמת מתקנים נלווים בתת הקרקע לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יוקמו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
- 4.1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.
- 4.2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
- 4.3. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
- 4.4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מלונאות, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור



<p>רשות הגז הטבעי.</p> <p>5. תחנות השנאה :</p> <p>5.1. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה, בייעודים בהם הן מהוות שימוש אינהרנטי, יקבע בהליך הרישוי.</p> <p>5.2. תחנות ההשנאה יהוו חלק אינטגרלי מהבינוי המוצע.</p> <p>5.3. תחנות ההשנאה ימוקמו בתת"ק, למעט במקרים שבהם אין אפשרות, הנדסית או אחרת לבצע זאת ובאישור הגורם המוסמך.</p> <p>5.4. תחנות ההשנאה יותרו בייעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. בתחום תאי השטח בייעודים הבאים : מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, מגורים תעסוקה ותחבורה, מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, תחנת תחבורה ציבורית. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>ב. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים.</p>	



	6.10 ניהול מי נגר
<p>1. פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.</p> <p>2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א/ 1 התכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להעשרה של מי תהום. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 יובטח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום ככל הניתן.</p> <p>3. חלוקת ניהול הנגר (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום השטח הציבורי, בשב"צ, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובכלל מגרשי הבינוי, יקבעו בהתאם להיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>4. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן :</p> <p>4.1. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צים יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p> <p>4.2. שטחים אטומים (מנוהלים) בתכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.</p> <p>4.3. בתכנית הבינוי והפיתוח, באישור מוסד התכנון המוסמך, ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>5. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התכנית לא תעלה על ספיקה שעתית בהסתברות של 20%. למעט שטחי הוויסות המרכזיים במגרשים 601, 612 ו-634, בהם ספיקת היציאה המנוהלת לא תעלה על ספיקה בהסתברות של 10% לפי זמן הריכוז של האגן.</p> <p>6. הקמת תשתיות הניקוז תתבצע בד בבד עם הקמת הבינוי.</p> <p>7. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>8. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>9. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>10. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להגברת החדרה והעשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, וכן יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת</p>	



<p>השהיה / קליטה / ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>11. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, החדרה וויסות של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחלול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>12. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p>	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שמירה על עצים בוגרים

6.11

<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק. והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור ובבית הגידול שלהם.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, תכנון המבנים וקומות המרתף ייעשה באופן שיאפשר את המשך קיומם של עצים בוגרים לשימור.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור מוסד התכנון המוסמך, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל, בכל תחומי הדרכים הארציות ומדרום לכביש 232, יתאפשר שינוי סיווג של עצים, בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

עתיקות

6.12

<p>1. היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	
--	--

תנאים בהליך הרישוי

6.13

<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חפירה ראשון בשטח התכנית, למעט בתאי שטח 704, 899, 900 ו-907, הינו אישור מוסד תכנון המוסמך לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או חלקים ממנה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1.1. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.</p> <p>1.2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים לשימור. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים ינתן לאחר שהובטח כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>1.3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>1.4. קירות תמך, גוהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>1.5. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדן תוך מזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.</p> <p>1.6. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות פיתוח המגרש.</p> <p>1.7. אופן העמדת מבני ציבור, בדגש על העמדתם באופן שיתרום ככל הניתן להעשרת המרחב הציבורי.</p> <p>1.8. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.</p>	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

- 1.9. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.
- 1.10. פרישת תחנות ומסלולי אוטובוסים בהיוועצות עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה.
- 1.11. כניסות לחניונים תת קרקעיים, פתרונות פריקה וטעינה וגישת רכב לפינוי אשפה.
- 1.12. מיקומן הסופי של זיקות ההנאה.
- 1.13. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.
- 1.14. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
- 1.15. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.
- 1.16. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.
- 1.17. תכנון איי קור במגרשים בייעוד שטח ציבורי פתוח הגדולים מ-3 דונם.
- 1.18. ריחות:

עבור מגרשים הכוללים שימושים מעורבים למסחר וכן מגורים או מבני ציבור, תוכן בדיקת ריחות למניעת מטרדים באישור הגורם הסביבתי המוסמך.

1.19. עודפי עפר:

2. תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ תכלול התייחסות לפתרון לעודפי עפר במסגרת הליך הרישוי ובכלל זה אומדן היקף החפירה והמילוי, דרכי הטיפול במקום והצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, וכן המלצה לאתר סילוק מועדף ודרכי שינוע במידת הנדרש. יש לתעדף פתרונות לשימוש חוזר/ מחזור החומר בהתאם להרכבו.
- 1.20. הגשת חוות דעת אקוסטית על בסיס גבהי הפיתוח העדכניים לכלל השטח הנמצא בטווח של 150 מ' משולי מסילת הרכבת ומדרכים 34 ו-232, לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

2. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:

- 2.1. קביעת הוראות ופרטים אופייניים לעיצוב חזית הרחוב ובכלל זה חזיתות מסחריות/ פעילות והנחיות לשילוט על מבנים.
- 2.2. הנחיות למזעור מטרדים הדדיים בין שימושים מעורבים.
- 2.3. הוראות לאופן תכנון ועיצוב כניסות לחנייה.
- 2.4. חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים והוראות לניצול מיטבי של גג הבניין כגג מועיל.
- 2.5. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות ומסתורי כביסה.

3. מטרדי רעש:

- 3.1. תנאי בהליך הרישוי של מבנים הכוללים מגורים ו/או מבני ציבור רגישים בתחום שבו נמצאו חריגות במפלסי הרעש מתחבורה במסגרת חוות הדעת האקוסטית לתכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 500:1, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית עדכנית לאישור הגורם הסביבתי המוסמך, והטמעת המלצות חו"ד למיגון אקוסטי, ככל שיידרש.
- 3.2. מיקום הקיר האקוסטי יקבע בתיאום עם משרד התחבורה.
- 3.3. תנאי בהליך הרישוי למבנים הכוללים מגורים ו/או מבני ציבור רגישים בתאי שטח 204, 207-208, 214-215, יהיה השלמת הבניה של מבני התעסוקה לאורך הדופן הגובלת בדרך 34 או ברצועת מסילת הרכבת.

4. רעידות:

תנאי בהליך הרישוי עבור מבנים במרחק של עד 65 מ' מציר מסילת הברזל ידרשו בבדיקת רעידות בתיאום עם רכבת ישראל ובאישור הגורם המוסמך לכך.

5. לבקשה להיתר הבניה הכוללת מימוש של חלק מזכויות הבניה ו/או יחידות הדיור בתא השטח יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יחיד זכויות הבניה המותרים בתא השטח בהתאם לטבלה 5, לרבות במקרה של פיצול מגרשים. הוראות סעיף זה לא יחולו על מגרשים 302 ו-307.
6. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית פעילה יכלול את ההכנות הבנויות הדרושות למניעת מפגעי ריח, זיהום אוויר ורעש מפעילות של עסקי מזון.
7. תנאי בהליך הרישוי לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים עריכת תכנית עקרונית המציגה את היתכנות הקמת החניון בכללותו.
8. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום ייעודי הקרקע בהם מוקצים שטחים מבונים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.
9. תנאי בהליך הרישוי בכל שטח התכנית, בכלל הייעודים הכוללים מגורים והתשתיות הדרושות עבורם לרבות שטחי ציבור, יהיה העברת השטח המיועד לתחום השיפוט של שדרות.
10. על אף האמור, תנאי בהליך הרישוי ביתר תאי השטח בתחום התכנית המצויים מחוץ לתחום השיפוט של העיר שדרות, יהיה הכרעה של ועדת גבולות ושר הפנים בנושא. סעיף זה לא יחול על תאי שטח בייעודי דרך/ מסילה לסוגיה.
11. זיהום אוויר מתחבורה:
- תנאי בהליך הרישוי עבור הקמת מסופי תחבורה במגרשים 201 ו-866 יהיה הכנת סקר השפעות של רעש וזיהום אוויר לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. יפורטו הפתרונות והאמצעים, ככל הנדרש, לצמצום החשיפה של המשתמשים לזיהום אוויר. הסקר יעריך את ריכוזי זיהום האוויר בשימושים רגישים בסביבת המסוף בהתאם לנתוני בניוי, תנועה, צי האוטובוסים ואוורור עדכניים.
12. שבועיים לפני תחילת עבודות תשלח הודעה למערכת הביטחון.
13. תנאי לבניית שימושים רגישים בתחום מגבלות תחנת הסניקה המסומנת לביטול בתא שטח 620 יהיה ביטול תחנת הסניקה ומציאת פתרון חלופי עבורה.
14. תנאי להקמת בריכת אגירת מים בתא שטח מספר 309 יהיה ביטול תחנת הסניקה בתא שטח 620 ומציאת פתרון חלופי עבורה.
15. תנאי בהליך הרישוי באזורים החשודים בזיהום קרקע או גז קרקע כמפורט בסקר הקרקע ההיסטורי יהיה השלמת סקר גז קרקע בהתאם למפת הקידוחים המופיעה בסקר הקרקע ובהיוועצות עם המשרד להגנת הסביבה. ככל שתידרש בהתאם לממצאים חקירת מי תהום, היא תבוצע בהתאם להנחיית רשות המים. השלמת הסקר תתייחס למגרש המבוקש בהיתר ותהווה תנאי לפיתוח השטח ושינוי פני הקרקע.
- 15.1. ככל שימצא זיהום קרקע או מים במסגרת סקר הגז הקרקע וחקירת מי תהום בתחום התכנית, תנאי בהליך הרישוי במגרשים בהם התגלו הממצאים יהיה קבלת אישור רשות המים לפתרונות החלחול וההחדרה.
16. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 201 ו-306 הינו היוועצות ביחס לתכנית בניוי, תנועה וחניה עם רכבת ישראל.
17. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 326, 327, 328 ו-321, יהיה ביטול ו/או העתקת קו מקורות קיים, זאת בתיאום עם מקורות ובאישור הגורם המוסמך לכך.
18. תנאי בהליך הרישוי בתאי שטח 102, 103, 104, 105, 113, 114, 201, 202, 203, 205, 206, 211 ו-406 בתחום המגבלות הזמניות יהיה ביטול ו/או העתקת קו מתח עליון קיים, זאת בתיאום עם חברת נגה ובאישור הגורם המוסמך לכך.

<p>19. תנאי למימוש שטחי התעסוקה במגרשים 209, 210 ו-211 יהיה בכפוף למימוש השימושים העיקריים במגרשים אלו.</p> <p>20. תנאי בהליך הרישוי להקמת מסופי תחבורה יהיה היוועצות עם משרד התחבורה.</p> <p>21. במסגרת הליך הרישוי במגרשים 210 ו-211, תתאפשר גמישות במיקום זיקת ההנאה ככל וישמר היקף השטח למעבר ותוצג למוסד התכנון תכנית צל לכביש המשכי לרשת הרחובות המאפשר התחברות עתידית לדרך 232.</p>	
<p style="text-align: right;">זכות מעבר</p> <p style="text-align: right;">6.15</p> <p>1. במקומות בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט מצב מוצע, תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>2. זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך של המדרכה ללא גידור, הפרעות ומחסומים ותפותח בהמשכיות למרחב הציבורי.</p> <p>3. מיקום ומידות סופיים לזיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט, יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובלבד שרוחבן לא יפחת מ- 5 מ', למעט ביעוד מגורים א' בו רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 4 מ'. מיקום זיקת ההנאה יקבע כך שיעשיר ויחזק את רשת שבילי הולכי הרגל, באופן שיבטיח רציפות מפלסית וללא הפרעות ככל הניתן לציבור.</p> <p>4. מעל לשטח המסומן כזיקת הנאה תותר הבלטת מרפסות.</p> <p>5. שטח זיקת ההנאה יפותח בהתאם להנחיות הרשות המקומית, בדגש על מפלסי הפיתוח, רציפות ומעברי הולכי רגל.</p>	
<p style="text-align: right;">הפקעות ו/או רישום</p> <p style="text-align: right;">6.16</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>4. בתאי שטח ביעוד מגורים א', מגורים ב' ו-מגורים ג', בסמכות מוסד תכנון לאשר חלוקת משנה של תא שטח בכפוף:</p> <p>4.1. לרישום שטח בזיקת הנאה לטובת מעבר, חניה ושביל גישה בין המבנים.</p> <p>4.1. יצורף מסמך המציג את אפשרות מימוש מלוא פוטנציאל יח"ד וזכויות הבנייה המותרים</p> <p>בתא השטח בהתאם לטבלה 5.</p> <p>5. תאי השטח הבאים ירשמו על שם המדינה לפי כל דין:</p> <p>5.1. תא שטח 412 - השטחים המיועדים לשירותים חירום.</p> <p>5.2. תא שטח 866 - מסוף תחבורה.</p> <p>5.3. תא שטח 201 - מתוך שטחי הציבור המוקצים במגרש, 1,300 מ"ר מיועדים למשרדי ממשלה ו/או מוסדות ממשל.</p>	
<p style="text-align: right;">גמישות לתכנית</p> <p style="text-align: right;">6.17</p> <p>1. תכנית הכוללת אחד או יותר מהשינויים המפורטים להלן לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שמוסד התכנון השתכנע כי היא אינה פוגעת במטרות תכנית זו:</p> <p>1.1. שינוי יעוד הקרקע של שטחים הכלואים במחלפים, בתאי שטח 640 ו-717 ביעוד דרך ו/או טיפול נופי ובלבד שהתקבל אישור מוסד התכנון לאחר שנועץ עם משרד התחבורה,</p>	



אשר יבחן, בין היתר, היבטי בטיחות ותנועה.
1.2. תכנית הקובעת ייעודים אחרים מעל או מתחת לשטחי דרך שנקבעו בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד מתן היתר בניה ראשון בתא השטח בו מתקיים העיבוד החקלאי.
2. בתאי שטח בייעוד תעשייה במתחם E, יתאפשר המשך הפעלתו של המתקן הפוטו וולטאי הקיים וזאת עד להוצאת היתר בניה ראשון בתא שטח במתחם E לפי תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24