

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-1169929

דרום מזרח אשקלון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
דרום אשקלון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/05/2024

לאשר את התוכנית

01/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005274846/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר הקמתו של רובע מגורים ותעסוקה חדש בחלק הדרום מזרחי של העיר אשקלון ולקבוע את אופי הכניסה המרכזית לעיר. היקף הבניה ברובע מגיע לכ-11,500 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של כ-20 יח"ד לדונם נטו וכ-719 אלף מ"ר עיקרי של תעסוקה ומסחר. שטח התכנית גובל בצידו המערבי בשכונת מגדל הוותיקה, בשכונת גבעת ציון, שהוקמה בשנות ה-50 ובשכונת אגמים מזרח המאושרת. בצידו המזרחי המתחם גובל בכביש הארצי מס' 4 ובצידו הצפוני בשכונת רמת אשכול ובאזה"ת הצפוני. הרובע המתוכנן כלול בהסכם הגג של המדינה עם עיריית אשקלון. כמו כן אתר התכנית מוגדר כמתחמים 17 ו-19 בתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה), אשר שמה דגש, בין היתר, על איזון הפיתוח בין צפון העיר לדרומה ועל עיצוב שדרות בן גוריון כשדרה העירונית הראשית.

למתחם התכנית קיימת ומתוכננת נגישות תחבורתית גבוהה, ממערך הדרכים הארצי הקיים, מתחנת רכבת כבדה המתוכננת בסמוך וממערכות תחבורה עתירות נוסעים הכוללות רכבת קלה ונתיבי תחבי"צ ייעודיים - בתכנון.

שלד התכנית כולל את ציר בן גוריון ממזרח למערב ושני צירים עירוניים ראשיים מצפון לדרום, המחברים בין שד' התעשייה לבין רח' עמק יזרעאל בדרום מערב ובנוסף את בן גוריון עם רח' עמק חפר בדרום מערב. בשטח התכנית ובסביבתה מצויים אתרים לשימור דוגמת מגדל המים, ואתרים נוספים בשטחים פתוחים כגון בתי באר, שרידי סביל, בית פרדס ודרך היסטורית. כמו כן, התכנית שומרת בחלקה הדרומי על השטחים הטבעיים הפתוחים המהווים מסדרון אקולוגי.

ניתן להבחין בין שני מתחמים מרכזיים בתכנית:

מתחם אינטנסיבי; מסומן בתשריט - כל אזור הכניסה לעיר דרך ציר בן גוריון (בעתיד על ידי חיבור למחלף העתידי עם כביש ארצי מס' 4) הכולל את האצטדיון העירוני החדש, אזור התעסוקה מדרומו ובנייה צפופה של מגורים, תעסוקה ומסחר, שגובהה עד 25 קומות לחיזוק הציר כרחוב הראשי של אשקלון.

מתחם רגיל- שאר אזורי שכונות המגורים הפרושות לאורך הצירים הראשיים ממתחם הכניסה לעיר מצפון דרומה.

הבינוי מגוון ומרקמי, בגבהים משתנים, בהתאם למתחמים המצוינים לעיל. על מנת לעודד סביבה רב דורית שולב תמהיל של דיור מכליל לרבות דירות קטנות, דיור להשכרה בהישג יד ואפשרות להוספת דיוריות, וזאת בנוסף למגוון טיפוסי הבניה בתוך כל שכונת מגורים.

הרובע מורכב מסופרבלוקים שכונתיים המוגדרים על ידי הצירים הראשיים והמאספים. בתוכם רשת צפופה של רחובות קצרים וצמתי T, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים למיצוי ההליכתיות. זאת בין היתר על מנת להדגיש באמצעים פיזיים את ההבדל בין המרחב הכלל עירוני למרחב הפנים שכונתי. אל הרשת הציבורית השכונתית פונות דפנות בנויות ופעילות בקומת הקרקע כתשתית לעידוד השימוש במרחב הציבורי ולחיזוק הקהילה.

התכנית כוללת שני אזורי תעסוקה אחד במזרח התכנית, בקרבת תחנת הרכבת הכבדה המתוכננת מזרחית לכביש 4 הארצי, והשני בצפון התכנית, כמעבר הדרגתי מאזור התעשייה הצפוני של העיר. אזור התעסוקה המזרחי כולל מגרשים גדולים יחסית אך מגוונים בהיקפם על מנת לענות על ביקושים שונים. אין עודפי חפירה בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דרום מזרח אשקלון

מספר התכנית 604-1169929

1.2 שטח התכנית 2,698.327 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשקלון
	קואורדינאטה X	161400
	קואורדינאטה Y	618000

1.5.2 תיאור מקום: דרום מזרח אשקלון. ממערב לכביש ארצי מס' 4, ממזרח לשכונות גבעת ציון ואגמים מזרח, מדרום לאזור התעשייה הצפוני (שדי' צה"ל) ולשכונת מגדל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מזרח אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1164	מוסדר	חלק	1, 78, 119, 129	116, 130
1165	מוסדר	חלק	45-48, 51-52, 54-55, 57-59, 61, 67	60, 69, 71, 73, 77
1166	מוסדר	חלק		30, 156
1209	מוסדר	חלק	83-84	13, 43, 77, 80
1210	מוסדר	חלק	80-89, 91, 103	72, 100-101
1211	מוסדר	חלק	63-78, 85	84
1213	מוסדר	חלק	63-74, 76-87, 93, 101-115	99-100, 116
1214	מוסדר	חלק	64, 70-75, 98-126, 128-130	39, 133-134
1467	מוסדר	חלק	76, 78, 80	
1468	מוסדר	חלק	73, 77-81, 83-84, 88-89, 91, 93-94, 96-97, 113	95, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126
1469	מוסדר	חלק	43, 94, 96, 107, 112, 115, 117, 119-120, 122, 124, 129, 132, 135, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 168-170, 175-178, 181-186, 190-198	201, 203
1470	מוסדר	חלק	18-19, 21, 43-56	68



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1473	מוסדר	חלק		70, 73
1474	מוסדר	חלק		6, 56, 64, 67, 71
1212	מוסדר	כל הגוש	40-54, 58-61, 65, 67, 69, 71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חוף אשקלון



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינו פוגעת בהוראות תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינו פוגעת בהוראות תמ"א 1. הוראות תכנית תמ"א 1 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /18 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 4 /18 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 4 /18</u>
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 19</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 35 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 4 /14</u>
28/12/2016		1881	7410	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1022 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תמל/ 1022</u>
05/07/2023		7654	11464	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"ל 2037.	כפיפות	<u>תמל/ 2037</u>
04/07/1974			2023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101 /02 /4</u>
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6	שינוי	<u>234 /02 /6</u>



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				

הערה לטבלה:

בנוסף, תכנית דרום מזרח אשקלון, כפופה לתכנית מאושרת 4/מק/2099 ולתכנית מאושרת 84/101/02/4, ואינה פוגעת בהוראות תכניות אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מזור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אורי מזור			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1-נספח בינוי ופיתוח	15: 23 23/07/2024	אורי מזור	10/07/2024	1	1: 2500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1א-נספח בינוי- חתכים	12: 48 14/11/2023	אורי מזור	06/11/2023	1	1: 1000	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1ב'- נספח טיפוסי בינוי עקרוניים	14: 09 23/07/2024	אורי מזור	23/06/2024	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1ג' - נספח בינוי עקרוני להרחבת בית העלמין	08: 57 03/12/2023	אורי מזור	07/09/2023	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	תכנית מצב מאושר	11: 15 15/07/2024	ברני גטניו	04/12/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2א-נספח פיתוח- תכנית פיתוח כללית	13: 51 23/07/2024	אמיר בלום	21/07/2024	1	1: 2500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2ב-נספח פיתוח- חתכי פיתוח	14: 16 13/09/2023	אמיר בלום	11/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח 3-א תנועה	06: 49 04/08/2024	אלי גיאן	08/07/2024	1	1: 2500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח 3-ב היררכיית כבישים	09: 59 30/07/2024	אלי גיאן	08/07/2024	1	1: 2500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3ג-תחבורה ציבורית	10: 00 30/07/2024	אלי גיאן	08/07/2024	1	1: 2500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3ד-נספח תנועה-חתכים טיפוסיים	11: 15 13/11/2023	אלי גיאן	25/10/2023	1	1: 100	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3ה- נספח גבהים וניקוז	10: 01 30/07/2024	אלי גיאן	08/07/2024	1	1: 2500	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 4- נספח ביוב	14: 12 23/07/2024	שמואל בדולח	22/07/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מס' 4א-מים וביוב	10: 55 12/09/2023	שמואל בדולח	01/08/2023	14	1: 1	רקע	ביוב
לא	נספח מס' 4ב-נספח ביוב-חתכי תיאום מערכות	13: 01 12/09/2023	שמואל בדולח	31/07/2023	1	1: 100	רקע	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 5 -נספח תשתיות מים	14: 13 23/07/2024	שמואל בדולח	22/07/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח מס' 6 - נספח הידרולוגיה ושימור נגר	14: 12 23/07/2024	שמואל בדולח	22/07/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מס' 6א- נספח הידרולוגיה ושימור נגר	10: 59 12/09/2023	שמואל בדולח	01/08/2023	30	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח מס' 7 -נספח עצים בוגרים-טבלאות ותצלומים	12: 48 13/11/2023	נינה אלומות עמיר	07/11/2023	100	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7א-עצים בוגרים תשריט-גיליון 1	12: 04 25/07/2024	נינה אלומות עמיר	25/07/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7ב-עצים בוגרים תשריט-גיליון 2	14: 09 10/07/2024	נינה אלומות עמיר	10/07/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7ג-עצים בוגרים תשריט-גיליון 3	14: 10 10/07/2024	נינה אלומות עמיר	10/07/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 8- פרוגרמה למוסדות ציבור	17: 35 06/12/2023	זאב ברקאי	06/12/2023	15	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 9- מסמך סביבתי	11: 37 13/11/2023	הילה אורן	12/09/2023	164	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 9א- מסמך מערכת פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת	14: 35 12/09/2023	הילה אורן	12/09/2023	29	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות	12: 17 12/09/2023	תמר דרייפוס	01/07/2023	67	1: 1	רקע	תנועה
לא	נספח מס' 11-סקר סיכוני רעידות אדמה	12: 21 12/09/2023	עמיר אידלמן	30/03/2023	39	1: 1	רקע	סקר סייסמי
לא	נספח מס' 12-תשתיות חשמל ותקשורת	12: 02 25/07/2024	אמיר טיקטין	25/07/2024	1	1: 2500	רקע	חשמל

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין

המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291160		EylonB@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291160		EylonB@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי מזור		ט.מ. לייטרסדו רף אדריכלים ומתכננ	תל אביב-יפו	נחום	18	03-5465148		noy@leiters.co.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503643	03-7503660	office@ethos-group.co.il
יועץ קרקע וביסוס	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5		02-6727370	amgeolog@gmail.com
	אגרונום	נינה אלומות עמיר		אלומות עמיר בע"מ	בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	08-9245940	08-9245940	ninamir@actcom.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	חג"מ מהנדסים בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	073-7309902	09-8649805	hgm@hgm- eng.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller- blum.co.il
יועץ קרקע וביסוס	מהנדס	רון בנארי	40914		כפר בן נון	התמר	67	08-9797650	08-9797099	rb_geo@012. net.il
	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10		02-5672021	zevbar@012. net.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטאמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
	יועץ תחבורה	אלי גיאן	35830	לנדיוז תכנון תנועה וכבישים 2005 בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bez eqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	תמר דרייפוס	17025	אמי מתום	חיפה	יבנה		03-7197900		tamar- d@amumeto m-ta.co.il
מתכנן חשמל	מתכנן	אמיר טיקטין	39443	טיקוטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om

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
אתר ארכיאולוגי לשימור	אתר ובו קיימים שרידים ארכיאולוגיים בעלי חשיבות לשימור כמסומן בתשריט המצב המוצע.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור ראשית (ושטחה כלול בשטח יחידת דיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר שטח מרבי. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, והגישה אליה תהיה ישירה מיחידת הדיור הראשית. תנאי ההיתר יבטיחו, היות והדיורית חלק מיחידת הדיור הראשית, ולא יחידה נפרדת, גישה עצמאית ובלתי תלוי למרחב מוגן, ולא תתאפשר תוספת שטחים לדיורית לצורך מרחב מוגן. הדיורית תסומן בהיתר הבניה, ותכלול שירותים, מקלחת ומטבחון עצמאיים. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.
יחידות דיור קטנות	יחידת דיור ששטחה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד, לא כולל מרפסת מקורה ומחסן).
יעוד סחיר	יעוד קרקע שאינו ציבורי לרבות מגורים, מסחר, תעסוקה וכל שילוב ביניהם.
מרחב ציבורי	תאי השטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, דרך, שביל או כל יעוד קרקע שעיקר תכליתו היא להיוותר פתוח. (תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור אינו נכלל בהגדרה זו).
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד המתעדכנות מעת לעת.

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**

התווית מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בדרום מזרח אשקלון והענקת האצטדיון העירוני אליו, הכולל כ-11,500 יח"ד בתמהיל למגוון אוכלוסיות ובנוסף שטחי מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית, תעשייה ודרך מאושרת ליעודים הבאים: מגורים, תעסוקה, מסחר, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ושילובים ביניהם. כמו כן נמנים בתכנית היעודים הבאים: תחנת תדלוק, שטחים פתוחים, מתקנים הנדסיים, בית קברות, שבילים ודרכים.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.

3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

4. קביעת הנחיות לתמחיל יח"ד ודיור מכליל.

5. קביעת הנחיות לדיור להשכרה בהישג יד.

6. התוויית דרכים ותשתיות.

7. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים, שמירה והגנה על מסדרון אקולוגי.

8. קביעת אתר לשימור ואתרים ארכיאולוגיים לשימור וקביעת הוראות שימור.

9. קביעת הנחיות סביבתיות.

10. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

11. קביעת שלבים והתניות לביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

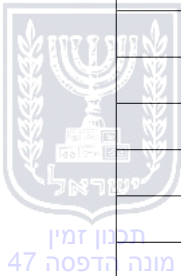
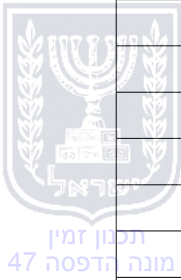
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1, 10, 19, 20, 28, 30, 38, 44, 49, 53, 59, 60, 63, 65, 79, 8, 9
תעסוקה	163 - 170
מתקנים הנדסיים	250 - 256
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 204, 206 - 209, 213 - 215, 218 - 226
שטחים פתוחים	231 - 233, 235
שטח ציבורי פתוח	300 - 305, 307 - 323
ספורט ונופש	181
יער	230
מרכז תחבורה	270, 271
דרך מאושרת	550 - 552, 574 - 574, 584 - 587, 600
דרך מוצעת	500 - 515, 517 - 543
דרך משולבת	367, 368, 370, 372, 380 - 382, 391 - 393, 398, 403 - 405, 412
שביל	350 - 363, 365, 366, 369, 373 - 376, 378, 379, 384, 386, 388, 390, 394 - 397, 399
חניון	401, 402, 406 - 411
בית קברות	260, 280
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	291 - 294, 324, 709, 710, 80
מגורים מסחר ותעסוקה	100 - 118
מסחר ותעסוקה	155, 156 - 158, 161
מסחר ספורט ונופש	180

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	556, 561, 591
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	501, 502, 520 - 523, 532, 542
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	230
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203, 214, 219, 222, 223
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	14, 15, 28, 35, 36, 49, 53, 78, 79
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	101, 113, 114
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	350 - 352
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	300, 312, 317
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	235
בלוק אתר קידוח	יער	230
בלוק אתר קידוח	מסחר ספורט ונופש	180
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	303, 315
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	231
גבול מגבלות בניה	בית קברות	260
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	550, 551, 554, 577, 599
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	505 - 511, 513, 517, 541, 543

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	710, 709
גבול מגבלות בניה	יער	230
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	226, 209, 202
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	118, 108
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	156, 155
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	180
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	271
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	251
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	181
גבול מגבלות בניה	שביל	361
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	315, 305 - 303, 300
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	233 - 231
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	550
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	518
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	280
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	252
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	231
גבול מתחם	דרך מאושרת	576, 575, 568 - 561, 557, 556, 551
גבול מתחם	דרך מוצעת	515 - 512, 506, 505, 503 - 501
גבול מתחם	דרך משולבת	536, 518, 517
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	118 - 102
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	161 - 158, 156, 155
גבול מתחם	מסחר ספורט ונופש	180
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	255, 253
גבול מתחם	שביל	376, 375, 366, 365, 362 - 354, 352
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	384
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	315, 305 - 303
גבול מתחם	שטחים פתוחים	231
גבול מתחם	תעסוקה	170 - 163
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	551, 550
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	518, 509, 508
גשר/מעבר עילי	חניון	280
גשר/מעבר עילי	שביל	365, 361
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	232, 231
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	260
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	562 - 560, 556, 554, 553, 551, 550
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	593, 589, 587, 584 - 575, 568 - 566
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	599, 597 -
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	524, 521 - 517, 515, 505, 504, 502
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	543, 542, 538, 529, 526
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	403, 393, 392, 382 - 380, 372, 368
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	404
דרך /מסילה לביטול	יער	230

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 204, 206, 208, 209, 214, 215, 219, 220, 224 - 226
דרך /מסילה לביטול	מגורים די'	1, 10 - 12, 14, 16 - 19, 2, 21 - 25, 28, 3, 31 - 36, 4, 46 - 49, 53, 55 - 58, 6, 60, 61, 63, 66 - 69, 73 - 76, 79, 8, 9
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	100, 101, 103, 105, 106, 108 - 111, 114, 118
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	155, 159, 161
דרך /מסילה לביטול	מסחר ספורט ונופש	180
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	250
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	181
דרך /מסילה לביטול	שביל	358, 360, 362, 365, 369, 373 - 375, 379, 384, 388, 390, 394, 397, 399, 402, 409
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	301 - 303, 307, 308, 312, 315, 316, 318 - 322
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	231, 235
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	163 - 165, 167 - 170
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	599
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	515, 523, 542
הנחיות מיוחדות	יער	230
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	102
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	181
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	231, 235
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	515
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ספורט ונופש	180
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	561, 567, 568, 575, 581, 595, 596
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	511, 515, 517, 525, 526, 529, 543
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך משולבת	368, 372, 380, 381, 392, 404
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	226
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים די'	1, 10 - 12, 17, 18, 22 - 24, 31 - 36, 46, 47, 49, 53, 57, 58, 6, 60, 61, 66, 69 - 75, 76
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100, 101, 106
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	160
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ספורט ונופש	180
זכות מעבר למעבר רגלי	שביל	365, 366, 373, 375, 376, 379, 384, 390, 394, 399
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	315
זכות מעבר למעבר רגלי	שטחים פתוחים	231
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	163, 164, 166 - 170
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1, 10 - 12, 17, 18, 22 - 24, 31 - 36, 46, 47, 49, 53, 57, 58, 6, 60, 61, 66 - 69, 75, 76, 8
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	160
חזית מסחרית	תעסוקה	163 - 170
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	550, 551 - 565, 567
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	506, 508 - 513, 515, 518
מגבלות אקוסטיות	חניון	280
מגבלות אקוסטיות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	709, 710
מגבלות אקוסטיות	מגורים מסחר ותעסוקה	102
מגבלות אקוסטיות	מסחר ותעסוקה	156, 158 - 161
מגבלות אקוסטיות	מסחר ספורט ונופש	180
מגבלות אקוסטיות	מרכז תחבורה	271
מגבלות אקוסטיות	שביל	360 - 363, 365, 366
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	305
מגבלות אקוסטיות	שטחים פתוחים	231 - 233
מגבלות אקוסטיות	תעסוקה	163, 170
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	550
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	512
מנהרה/מעבר תחתי	שביל	363
מנהרה/מעבר תחתי	שטחים פתוחים	232
ציר	דרך מאושרת	550
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	551, 566
קו בנין מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	507, 507, 511, 512, 542
קו בנין מתוכנית קודמת	יער	230
קו בנין מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	214
קו בנין מתוכנית קודמת	מתקנים הנדסיים	253
קו בנין מתוכנית קודמת	ספורט ונופש	181
קו בנין מתוכנית קודמת	שביל	363
קו בנין מתוכנית קודמת	שטחים פתוחים	231, 232, 235
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	561, 577
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	517, 521, 523, 532, 540, 543
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	230
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203, 222, 223, 226
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ד'	14, 28, 35, 36, 49, 53
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	312, 317
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	235
תחום השפעה	דרך מאושרת	551, 553, 561, 565, 575 - 578, 580
תחום השפעה	דרך מוצעת	502, 505, 506, 510, 513, 515, 517 - 519, 521, 543
תחום השפעה	דרך משולבת	391
תחום השפעה	יער	230
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	200, 207, 209, 226



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מגורים ד'	55,54,48,45,44,38
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	118,117,108 - 104
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	159,158,156,155
תחום השפעה	מסחר ספורט ונופש	180
תחום השפעה	מרכז תחבורה	271
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	253
תחום השפעה	ספורט ונופש	181
תחום השפעה	שביל	386,384,361,360,358,356
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	315,314,305 - 302
תחום השפעה	שטחים פתוחים	231
תחום השפעה	תעסוקה	169 - 167,164

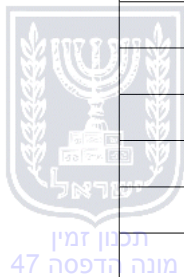
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני משק	4,556	0.17
אזור מגורים ג'	6,680	0.25
אזור מגורים 1	15,075	0.56
אזור תעשייה	154	0.01
דרך ו/או טיפול נופי	129,514	4.80
דרך מאושרת	153,917	5.70
דרך מוצעת	150,158	5.57
מסחר	2,840	0.11
נחל/תעלת נחל	109	0
קרקע חקלאית	2,200,472	81.55
שטח להסדרת תנועה בעתיד	564	0.02
שטח פרטי פתוח	15,996	0.59
שטח ציבורי פתוח	18,264	0.68
תעשייה קלה ומלאכה	27	0
סה"כ	2,698,326	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	103,229.17	3.83
דרך מאושרת	240,579.87	8.92
דרך מוצעת	314,272.13	11.65
דרך משולבת	13,769.09	0.51
חניון	14,497.34	0.54
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12,093.59	0.45
יער	499,898.43	18.53
מבנים ומוסדות ציבור	249,213.69	9.24
מגורים ד'	419,563.57	15.55
מגורים מסחר ותעסוקה	113,808.98	4.22

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.29	61,897.99	מסחר ותעסוקה
2.98	80,416.97	מסחר ספורט ונופש
0.34	9,116.61	מרכז תחבורה
0.86	23,315.22	מתקנים הנדסיים
2.41	65,105.3	ספורט ונופש
1.70	45,859.07	שביל
6.89	185,994.26	שטח ציבורי פתוח
7.01	189,246.87	שטחים פתוחים
2.09	56,449.02	תעסוקה
100	2,698,327.18	סה"כ

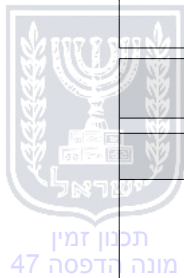


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים :</p> <p>א. יחידות דיור למגורים ושימושים נלווים</p> <p>ב. דיורית</p> <p>ג. יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק</p> <p>ד. שימושי תעסוקה לרווחת דיירי הבית לבעלי מקצועות חופשיים/ משרד דירתי</p> <p>2. שילוב של מוסד ציבורי, רווחה ו/או שילוב שירותי בריאות כגון מרפאה שכונתית, מועדון שכונתי לאזרחים ותיקים, ספריה שכונתית.</p> <p>3. שימושי מסחר ותעסוקה בחזית מסחרית.</p> <p>4. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p> <p>5. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>6. חדרי טרפו.</p> <p>7. יחידות דיור למגורים להשכרה ארוכת טווח וכל השימושים הנלווים לצורך תפעולם.</p> <p>8. משרדים לצורך תפעול השכרת יח"ד עבור חברת ניהול.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חזית המגרש הפונה לרחובות ושבילים, תהיה מבונה בקומת הקרקע לפחות 70% מאורך קו הבניין הקדמי לעבר המרחב הציבורי בצמידות לקו הבניין.</p> <p>2. לחזית זו בקומת הקרקע יופנו פונקציות ציבוריות לדיירים כגון לובי, מועדון דיירים וכיו"ב וכן שימושים ציבוריים סחירים והכניסה להם תהיה עצמאית מהמרחב הציבורי.</p> <p>3. שימושי התעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים לא יהוו מטרד למגורים, ויתוכננו על פי הנחיות מרחביות. לא יותרו עסקי מזון ביחידות אלו.</p> <p>4. לא תותר השכרתה של יח' התעסוקה המותרת/משרד דירתי למי שאינו מתגורר בה. שימושים אלה יהיו לשימוש בעל הדירה/דיירי הדירה בלבד. שטח שימוש זה לא יעלה על 30% או 30 מ"ר משטח הדירה, הקטן מביניהם.</p> <p>5. החזית תתוכנן באמצעות שקיפות וריבוי פתחים, באופן שיאפשר חזית מוארת, פעילה וגלויה כלפי הרחוב.</p> <p>6. מפלס תקרת החניון העליונה יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים.</p> <p>7. הפיתוח מעל האדמה הגננית יאפשר גישה נגישה למבנים בתא השטח. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב וחלחול הנגר העילי.</p> <p>8. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית רחובות ראשיים.</p> <p>9. לא יותרו מחסנים חדרים טכניים וחדרי אשפה, אופניים, עגלות וחניה עילית בחזית הפונה לעבר המרחב הציבורי.</p> <p>10. ישולבו אמצעים לניהול נגר.</p> <p>10. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p> <p>11. תכנון השילוב של מבני הציבור יהיה בקומת הקרקע בחזית הפונה למרחב הציבורי. בהתאם לדוגמאות כמפורט בנספח טיפוסי בינוי עקרוניים לתכנית זו. בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 בהליך רישוי כמפורטי בסעיף 6.1 יותרו שינויים קלים מדוגמאות אלה.</p>



4.1	מגורים ד'
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>הוראות לתאי שטח בהם חזית מסחרית כמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> ישולבו יחידות מסחריות ויחידות תעסוקה בקומת הקרקע כחלק ממבנה המגורים. בחזית מסחרית, תחויב קולונדה או מרפסות בקו בנין 0.0 מ' בקומות הראשונות מעל המסחר, לאורך של לפחות 70% מאורך החזית. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים, ואזורי החניה לשימוש המסחרי יהיו נפרדים מאלו של המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה. שימושי המסחר לא יהוו מטרד למגורים. <p>הוראות לשילוב מבני ציבור :</p> <ol style="list-style-type: none"> השטחים הציבוריים יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה, בעיצוב תואם לשאר חלקי המבנה וכן חיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבנין. המערכות הטכניות יופרדו ממערכות יתר השימושים במבנה לצורך האפשרות בתחזוקתן בנפרד על ידי הרשות המקומית. לשטח מוסדות הציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת.
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> גמר המבנה יהיה בעיקרו מחומר קשיח ועמיד. שטח החיפוי עפ"י הנחיית הועדה המקומית. יותר שילוב חומרי גמר נוספים כגון זכוכית, קרמיקה ומתכת לשטחי הפתחים בחזיתות, למרפסות ולקורות בולטות. מעל פתחי היציאה למרפסות/גינות יותקנו אלמנטי הצללה. אלמנטי הצללה יבנו מחומרים קשיחים התואמים למבנה העיקרי. הגדרות יהיו בנויות מחומר קשיח ויחופו באבן או שווה ערך. גג המבנה מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש על תכנון אדריכלי נאות, ככל הניתן גג ירוק, ויכלול הסתרה מלאה של המתקנים הטכניים על הגג. מעבי מיזוג אוויר וכבלי כביסה בכל הקומות יוסתרו מאחורי מסתור צפוף מחומר קשיח ותקני, אשר במידת האפשר לא יופנה לחזית הרחוב. שילוט - כחלק מהבקשה להיתר בניה, יוגשו פרטי השילוט לכל השטחים המסחריים לרבות גודל, מיקום ופרטי עיצוב. השילוט ימוקם כך שלא יגרום מטרד למגורים.
ד	<p>בינוי</p> <p>תמהיל יח"ד ודיור מכליל :</p> <ol style="list-style-type: none"> דירות בשטח עד 55 מ"ר כולל ממ"ד : 10% יח"ד מסך כל יח"ד. דירות בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד : 20% מסך כל יח"ד. דירות בשטח עד 100 מ"ר כולל ממ"ד : 40% מסך כל יח"ד. דירות בשטח מעל 100 מ"ר כולל ממ"ד : 30% מסך כל יח"ד.



4.1	מגורים ד'
	<p>דיורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> ב-20% מיחיד בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים) ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. <p>דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית בחוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> יחידות אלה יהיו להשכרה בהישג יד למשך 20 שנה לפחות, יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית. 50% מהדירות להשכרה תוגדרנה כ"דירות להשכרה במחיר מופחת" בהתאם לתוספת השישית. שטחי דירות אלה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יחיד בהישג יד שאינן במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק. יחיד וזכויות הבניה שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים יום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.
ה	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> החניה תהיה תת קרקעית בלבד. לא תותר כניסת כלי רכב לתאי השטח מדרג מס' 3. תותר הקמת רמפת ירידה למרתף המשותפת ל-2 תאי שטח צמודים. תותר הקמת מרתפי חניה עד גבול תא השטח ובשטח של עד 85% מתא השטח. בתכנון רחבות כיבוי אש במפלסי הקרקע, הנ"ל ירוצפו בחומרים מחלחלים.
ו	<p>הוראות כלליות</p> <p>הוראות בעבור יחידות דיור למגורים להשכרה ארוכת טווח:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה של 20 שנה לפחות. יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית. יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופת ההשכרה ותירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום מקרקעין.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> יחידות דיור למגורים ושימושים נלווים. דיורית יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק שימושי תעסוקה לרווחת דיירי הבית לבעלי מקצועות חופשיים/ משרד דירתני. דיור מיוחד יחידות דיור למגורים להשכרה ארוכת טווח וכל השימושים הנלווים לצורך תפעולם. משרדים לצורך תפעול השכרת יחיד עבור חברת ניהול.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>מסחר :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במפלס הגישה כלפי המרחב הציבורי : מסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות, ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, שימושים מסחריים לבילוי ובידור ושימושים נלווים כגון שירותים ציבוריים, מעברים, פריקה וטעינה וכיו"ב 2. שילוב של מוסד ציבורי, רווחה ו/או שילוב שירותי בריאות כגון מרפאה שכונתית, מועדון שכונתי לאזרחים ותיקים, ספריה שכונתית 3. חניות תת קרקעיות 4. מבני שירות נלווים וחצר משק <p>תעסוקה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים וחללי עבודה שאינם מהווים מטרד למגורים. 2. שימושים נלווים כגון מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, פיתוח, גינון. 3. חניות תת קרקעיות. <p>כללי :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד. 2. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 3. חדרי טרפו. 	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכניסה הראשית והמבואה לקומות המגורים יהיו נפרדות מהכניסה הראשית והמבואה של שטחי המשרדים. 2. לובי הכניסה לשטחי המשרדים המגורים ומועדון הדיירים יפנו לעבר המרחב הציבורי. ככל שישולבו בחזית לצד שטחי המסחר הלוואים ו/או מועדון הדיירים ישתלבו בחזית המסחר מבחינה עיצובית. 3. יחויב קו בנין 0.0 מ' לאורך של לפחות 70% מאורך החזית לכל הכיוונים. 4. בחזית מסחרית תחויב קולונדה או מרפסות בקו בנין 0.0 מ' בקומות הראשונות מעל המסחר, לאורך של לפחות 70% מאורך החזית. 5. החזית תתוכנן באמצעות שקיפות וריבוי פתחים, באופן שיאפשר חזית מוארת, פעילה וגלויה כלפי הרחוב. 6. תותר העברת זכויות בניה לשירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו. 7. החניה תהיה תת קרקעית בלבד. 8. מפלס תקרת החניון העליונה יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים. 9. הפיתוח מעל האדמה הגננית יאפשר גישה נגישה למבנים בתא השטח. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב וחילחול הנגר העילי. 10. מעבי מיזוג אוויר וכבלי כביסה בכל הקומות יוסתרו מאחורי מסתור צפוף מחומר קשיח ותקני, אשר במידת האפשר לא יופנה לחזית הרחוב. 11. בתאי שטח 100-101, טיפוסי יח' הדיור והדיור המיוחד ישולבו לצד המסחר והתעסוקה ויופנו ככל הניתן, לעבר השצ"פים ממערב לדרך מס' 3. גמר המבנה יאפשר נצפות ככל הניתן לעבר השצ"פים. 12. שימושי התעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים לא יהוו מטרד למגורים, ויתוכננו על פי הנחיות מרחביות. לא יותרו עסקי מזון ביחידות אלו. 	<p>א</p>

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

13. לא תותר השכרתה של יח' התעסוקה המותרת/משרד דירתי למי שאינו מתגורר בה. שימושים אלה יהיו לשימוש בעל הדירה/דיירי הדירה בלבד. שטח שימוש זה לא יעלה על 30% או 30 מ"ר משטח הדירה, הקטן מביניהם.
14. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית רחובות ראשיים.
15. לא יותרו מחסנים חדרים טכניים וחדרי אשפה, אופניים, עגלות וחניה עילית בחזית הפונה לעבר המרחב הציבורי.
16. ישולבו אמצעים לניהול נגר.
17. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.

מסחר

1. שימושי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.
2. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים והתעסוקה.
3. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור משק או מאזור פריקה וטעינה.

הוראות לשילוב מבני ציבור:

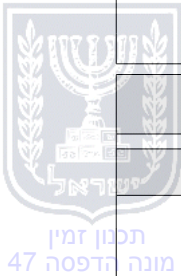
1. בתכנון המשלב גני ילדים ומעונות יש להקפיד על חצרות ומרפסות נרחבות.
2. יחידת מעון מינימאלית היא בת 3 כיתות בשטח בנוי של כ-440 מ"ר.
3. שילוב מוסדות הציבור מותנה בכך שיובטחו תנאי הפעילות המיטביים של המוסדות הציבוריים ותימנע יצירת מטרדים הדדיים בין השימוש הסחיר לציבורי.
4. יובטחו תנאי הפעילות של מוסדות הציבור כולל נגישות.
5. השטחים הציבוריים יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה, בעיצוב תואם לשאר חלקי המבנה וכן חיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבנין.
6. המערכות הטכניות יופרדו ממערכות יתר השימושים במבנה לצורך האפשרות בתחזוקתן בנפרד על ידי הרשות המקומית.
7. לשטח מוסדות הציבור תתוכנן כניסה ייצוגית נפרדת ומונגשת.
8. תכנון השילוב של מבני הציבור יהיה בקומת הקרקע בחזית הפונה למרחב הציבורי. בהתאם לדוגמאות כמפורט בנספח טיפוס בינוי עקרוניים לתכנית זו. בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 בהליך הרישוי כמפורט בסעיף 6.1 יותרו שינויים קלים מדוגמאות אלה.
9. במגרשים 100 ו-101 תכנון השילוב של מבני הציבור יהיה בקומת הקרקע בחזית הפונה למרחב הציבורי בהתאם לנספח הבינוי. שינויים קלים בפריסת שטחי הציבור בקומת הקרקע, יעוגנו בהיתר הבניה ויובטח רישומם להוראות סעיף 6.14 להלן.

איכות הסביבה

ב

1. שטחי הפריקה וטעינה יהיו מוצנעים מחזית הרחוב ככל הניתן, באופן שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי והפרטי.
2. לשיקול הועדה המקומית לכל תא שטח ביעוד זה, לא יותר שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים.
3. יותקנו פתרונות הפרדת זרמים כולל טיפול בתשטיפים או קירוי משטחי הפריקה והטעינה.

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p>בינוי</p> <p>תמהיל יח"ד ודיור מכליל:</p> <ol style="list-style-type: none"> דירות בשטח עד 55 מ"ר כולל ממ"ד: 20% יח"ד במתחם האינטנסיבי, 10% יח"ד במתחם רגיל מסך כל יח"ד. דירות בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד: 20% מסך כל יח"ד. דירות בשטח עד 100 מ"ר כולל ממ"ד: 40% מסך כל יח"ד. דירות בשטח מעל 100 מ"ר כולל ממ"ד: 20% במתחם אינטנסיבי ו-30% במתחם רגיל. <p>דיורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> ב-20% מיח"ד בכל תא שטח (בו מתאפשרים שימושי מגורים) ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית") כהגדרתה בסעיף 1.9. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. <p>דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לתוספת השישית בחוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> יחידות אלה יהיו להשכרה בהישג יד למשך 20 שנה לפחות, יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית. 50% מהדירות להשכרה תוגדרנה כ"דירות להשכרה במחיר מופחת" בהתאם לתוספת השישית. שטחי דירות אלה לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבניה של יח"ד בהישג יד שאינן במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק. יח"ד וזכויות הבניה שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים יום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.
ד	<p>הוראות כלליות</p> <p>הוראות בעבור יחידות דיור למגורים להשכרה ארוכת טווח:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך בלבד, לתקופה של 20 שנה לפחות. יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, יהיו בתמהיל זהה לזה הקבוע בתכנית. יחידות הדיור שיוקצו עבור דיור להשכרה, יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופת ההשכרה ותירשם הערת אזהרה על כך בלשכת רישום מקרקעין.
4.3	תעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> תעסוקה: משרדים תותר חוות שרתים בתת הקרקע בלבד. שימושים נלווים: מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חניות תת קרקעיות, פיתוח, גינון. מעבר תשתיות תת קרקעיות. מסחר בתאי השטח בהם סימון בתשריט לחזית מסחרית. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי. חדרי טרפו.



4.3	תעסוקה
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת בין היתר לצורך הקמת חוות שרתים, שטיפת רכבים ומרכולים.</p> <p>2. לובי הכניסה לשטחי המשרדים יפנו לעבר המרחב הציבורי.</p> <p>3. יחויב קו בנין 0.0 מ' לאורך של לפחות 70% מאורך החזית לכל הכיוונים.</p> <p>4. בחזית מסחרית תחויב קולונדה או מרפסות בקו בנין 0.0 מ' בקומות הראשונות מעל המסחר, לאורך של לפחות 70% מאורך החזית.</p> <p>5. מפלס תקרת החניון העליונה בתאי השטח יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים. הפיתוח מעל האדמה הגננית יאפשר גישה נגישה למבנים בתא השטח. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב הנגר העילי.</p> <p>5. לא יותרו מחסנים בחזית הפונה לעבר המרחב הציבורי.</p> <p>6. ניתן לשלב מתקנים סולאריים על גגות וקירות המבנים ובלבד שלא יהוו מטרד למבני התעסוקה מעל הגג.</p> <p>7. יותר שילוט על גבי חזיתות המבנים על פי תכנית שילוט מפורטת שתוגש במסגרת הבקשה להיתר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>8. תותר תאורה על גבי חזיתות המבנים על פי תכנית תאורה מפורטת שתוגש במסגרת הבקשה להיתר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>9. חוות שרתים (אכסון מידע טכנולוגי) תותר בתת הקרקע בלבד, תוך שמירה על כללי בטיחות קרינה ומניעת זליגת קרינה בהתאם להנחיות.</p> <p>10. יתוכננו חדרי אשפה סגורים בתחום קומת הקרקע של המבנים, ובלבד שלא יהיו חזיתיים לרחוב/שביל.</p> <p>11. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>12. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p>



4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>1. מסחר: מסחר קמעונאי, חנויות כלבו, חנויות, ממכר מזון, מסעדות, בתי קפה, שימושים מסחריים לבילוי ובידור ושימושים נלווים כגון שירותים ציבוריים, מעברים, פריקה וטעינה וכיו"ב.</p> <p>2. תעסוקה: משרדים. בנוסף, תותר חוות שרתים בתת הקרקע בלבד.</p> <p>3. שימושים נלווים: מרתפים, מחסנים, מתקנים טכניים, חנויות תת קרקעיות, פיתוח, גינון.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p> <p>6. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>7. חדרי טרפו.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחויב קו בנין 0.0 מ' לאורך של לפחות 70% מאורך החזית לכל הכיוונים.</p> <p>2. בחזית מסחרית תחויב קולונדה או מרפסות בקו בנין 0.0 מ' בקומות הראשונות מעל המסחר, לאורך של לפחות 70% מאורך החזית.</p> <p>3. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.</p>

4.4	מסחר ותעסוקה
	<p>4. מפלס תקרת החניון העליונה יאפשר שתילת והבטחת צמיחת עצים בוגרים. הפיתוח מעל האדמה הגננית יאפשר גישה נגישה למבנים בתא השטח. שטח זה ישמש כגינה משותפת לתא השטח ולעיכוב הנגר העילי.</p> <p>5. לא יותרו מחסנים בחזית הפונה לעבר המרחב הציבורי.</p> <p>6. ניתן לשלב מתקנים סולאריים על גגות המבנים ובלבד שלא יהוו מטריד למבני התעסוקה מעל הגג.</p> <p>7. יותר שילוט על גבי חזיתות המבנים על פי תכנית שילוט מפורטת שתוגש במסגרת הבקשה להיתר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>8. תותר תאורה על גבי חזיתות המבנים על פי תכנית תאורה מפורטת שתוגש במסגרת הבקשה להיתר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>9. חוות שרתים (אכסון מידע טכנולוגי) תותר בתת הקרקע בלבד, תוך שמירה על כללי בטיחות קרינה ומניעת זליגת קרינה בהתאם להנחיות.</p> <p>10. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש כחלק מהמבנה הראשי.</p> <p>2. שטחי הפריקה וטעינה יהיו מוצנעים מחזית הרחוב ככל הניתן, באופן שלא יהווה מטריד למרחב הציבורי והפרטי.</p> <p>3. לשיקול הועדה המקומית לכל תא שטח ביעוד זה, לא יותר שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים.</p>
4.5	מסחר ספורט ונופש
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. אצטדיון כדורגל:</p> <p>א. יותר להקים אצטדיון כדורגל הכולל מגרש תקני, טריבונות ובהן כ-13,000 מקומות ישיבה, מגרשי אימונים, חדרי הלבשה, חדרי שופטים, חדרי אירוח אח"מים ועיתונאים, שירותים ומקלחות, חדרי כושר, מזנונים וכל השירותים הנלווים לאצטדיון.</p> <p>ב. מתחת לחלל הטריבונות ניתן יהיה להקים שטחי מסחר.</p> <p>ג. שטחי שירות לתפעול: חדר עזרה ראשונה, אפסנאות, חדרי אנרגיה ומערכות טכניות, מבני קופות וכיו"ב. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</p> <p>2. מגרשי ומתקני ספורט, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט, לרבות מועדון, קאנטרי קלאב, חדרי כושר, מועדוני נוער, מתקני אימון, משחק ונופש, אולמות חוגים ואימונים, חדרי הלבשה, מלתחות ושירותים, מבנה כניסה, משרדים, לובי. כמו כן יותרו חדרים ואולמות לשימושי ספורט לסוגיו והמתקנים המשרתים אותם, שימושי תרבות וחברה ושירותי עזר לספורט.</p> <p>3. מסעדות, בתי קפה, מזנונים.</p> <p>4. בריכות שחייה פתוחות ומקורות, סאונות.</p> <p>5. מבנים ומתקנים טכניים.</p> <p>6. פיתוח שטח מדורג לישיבה, במה.</p> <p>7. שטחים פתוחים לרווחת הציבור כגון כיכר עירונית.</p> <p>8. פיתוח שטח, גינון, נטיעות עצי צל, פרגולות ומצללות, בריכת נוי, רמפות, דרכי גישה, פיתוח סביבתי הכולל בין היתר, ריהוט רחוב כולל עמודי תאורה, שבילים, מדרכות וגדרות תיחום והפרדה.</p> <p>9. שטחי חניה.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מסחר ספורט ונופש	4.5
	<p>10. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 11. מתקנים ואמצעים לניהול נגר עילי. 12. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד. 13. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 14. חדרי טרפו.</p>
הוראות	4.5.2
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנה האצטדיון וכל בינוי נלווה ימוקמו מחוץ לרדיוס מגן ב'. האצטדיון נועד לשמש כ"איקון" עירוני בכניסה הראשית לאשקלון ולתרום לחיזוק הזהות העירונית. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ועיצוב מגובש למבנה מכל צדדיו. 2. יציעי האצטדיון יהיו מקורים. 3. האמצעים האקוסטיים ייקבעו במסגרת בקשה להיתר בניה. 4. התאורה תתוכנן כך שלא ייווצרו מטרדים לבנייני המגורים הסמוכים וימנע סנוור למערכת הדרכים. 5. המבנים יחופו בחומרים נאים ועמידים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני חילופי מזג האויר. 6. שטחים פתוחים ישולבו עם אמצעים ומתקנים לניהול נגר עילי. 7. בריכת שחיה: א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת. ב. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שיימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 8. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p>
	<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בתחום השטח המסומן בתשריט "גבול מגבלות בניה" יחולו הגבלות בניה מתחנות תדלוק כהגדרתן בתמ"א 18/4 ועדכונה.</p>
	<p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב בתא שטח 180 באזור המסומן בהנחיות מיוחדות ב' בתשריט: 1. תפותח כיכר עירונית התשמש ככניסה הראשית לאצטדיון. 2. השטח התחום בהנחיות אלה יגונן ויהיה מוצל ככל הניתן, בשילוב ריהוט רחוב, ויונגש לבאי האצטדיון. 3. הדופן הצפונית לכביש מס' 49, בתחום ההנחיות המיוחדות הנ"ל, תהיה המשכית לשביל בתא שטח 362 ותאפשר גישה רציפה לחציה מזרחה, לכיוון כביש 4. 4. הכיכר העירונית תהיה מוגדרת על ידי דפנות חזית מסחרית שתשתלב עם המסחר סביב האצטדיון. 5. הפיתוח יכלול מערכת דרכים / שבילים המקשרת את רחובות השכונה לכיכר העירונית לאצטדיון למרכז התחבורה כמתואר בנספח בינוי ופיתוח.</p>

מסחר ספורט ונופש	4.5
<p>ד חניה</p> <p>1. תתאפשר חניה תת קרקעית וחניה עילית.</p> <p>2. חניית האצטדיון תמוקם לאורך דפנות רחוב בן גוריון (בירידה מהמחלף) ודרך מס' 2 בשטח מגבלות ראדיוס מגן ב' כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. חניית האצטדיון העילית תתוכנן כ"חניית מטע". ישולבו בה עצים בוגרים כל 4 מקומות חניה לרבות בית גידול מתאים.</p>	



ספורט ונופש	4.6
שימושים	4.6.1
<p>1. מגרשי אימונים ומתקני ספורט, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט.</p> <p>2. קיוסק/מזנון.</p> <p>3. מטווח מקורה תת קרקעי בלבד.</p> <p>4. מבנים ומתקנים טכניים.</p> <p>5. שטחים פתוחים, שטחי חניה, פיתוח סביבתי הכולל בין היתר, ריהוט רחוב כולל עמודי תאורה, שבילים, מדרכות וגדרות תיחום והפרדה, פיתוח שטח, גינון, נטיעות עצי צל, פרגולות ומצללות, בריכת נוי, רמפות, דרכי גישה.</p> <p>6. מתקנים ואמצעי לניהול נגר עילי.</p> <p>7. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p> <p>8. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p>	
הוראות	4.6.2



בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. מגרשי האימונים הפתוחים ימוקמו עד 75 מ' מציר הדרך הארצית 4, כל בינוי בתא השטח ימוקם מחוץ לקו הבניין של דרך ארצית 4, (100 מ' מציר הדרך).</p> <p>2. יישמר חיץ בין הקצה המערבי של זכות הדרך לקצה המזרחי של מגרשי האימונים ככל הניתן.</p> <p>3. שטחים פתוחים ישולבו עם אמצעים ומתקנים לניהול נגר עילי.</p> <p>4. המבנים יחופו בחומרים נאים ועמידים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני חילופי מזג האוויר.</p> <p>5. בתא שטח מס' 181 יותר להקים מטווח מקורה בקומת המרתף בלבד.</p> <p>6. יחויב קו בנין 0.0 מ' לאורך של לפחות 70% מאורך החזית לכל הכיוונים, מלבד החזית המזרחית הפונה לכביש ארצי 4.</p> <p>7. חניה עילית.</p> <p>8. ככל וישולבו חדרי טרפו במגרש, חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. מבני ציבור, מוסדות חינוך על מתקניהם (מגרשי/מתקני ספורט/בריכות שחיה), מוסדות בריאות, תרבות, דת וקהילה, מרפאות.</p> <p>2. שימושים נלווים למבני הציבור</p> <p>3. יחידות דיור להשכרה בהישג יד בהתאם לסעיף 188 לחוק.</p> <p>4. מסחר.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים, מרתפים לאחסנה מתקנים טכניים ולחניה תת קרקעית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מבנים ומוסדות ציבור	4.7
	<p>6. מתקני/מרכזי מחזור. 7. מתקנים ואמצעים לניהול נגר. 8. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד. 9. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 10. חדרי טרפו.</p>
	<p>הוראות 4.7.2</p>
	<p>איכות הסביבה א</p> <p>1. פתרונות לסילוק אשפה, חדרי אשפה, מיון ומיחזור וכיוצא"ב באישור היחידה הסביבתית העירונית, יופיעו במסמכי הבקשה להיתר. 2. שימושי מסחר ותעסוקה, ככל שישולבו, לא יהוו מטריד לשימושים הציבוריים בתא השטח.</p>
	<p>בינוי ו/או פיתוח ב</p> <p>1. תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הקרקע למתחתיו. 2. בחזיתות הפונות לדרכים מס' 3 (רח' עמק יזרעאל), מס' 2 (רח' עמק חפר), ודרכים מס' 4-8, 10-14, תחויב הצמדת הבינוי לקווי הבניין 0.0 מ' לאורך של לפחות 70% מאורך כל חזית, ויצומצם ככל הניתן שימוש בגדר מוסדית, ככל שתידרש. כלפי יתר הדרכים קו הבניין 0.0 מ' יהיה על פי שיקול דעת ואישור הוועדה המקומית. 3. בתכנית הבקשה להיתר יסומן במדויק מיקום מתקני/מגרשי הספורט ואזורי המשחקים ככל שיהיו. יש להרחיקם, ככל הניתן, מאזורי המגורים הסמוכים. 4. תותר חלוקת כל אחד מתאי השטח לתאי שטח נפרדים. קווי הבניין שנקבעו בתשריט לא ישתנו ובין תאי השטח החדשים יקבע קו בניין 0. 5. גן הילדים יהיה נפרד ממערכת התנועה של הבניין. 6. חצר הגן לא תימצא מתחת לבינוי אשר יאפשר נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר. 7. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת ממבנה המגורים. לא תעבור צנרת מים וביוב של המגורים בשטחי חצרות הגן. 8. ככל ובמגרש יפותחו מס' שימושים למבני ציבור, תהיה הפרדה בין השימושים ככל הניתן על מנת למנוע עומסים וחיכוכים, ולפזר את התנועה במרחב באמצעות כניסות נפרדות לכל שימוש. 9. הבינוי לדיוור להשכרה בהישג יד יופנה לחזית הקידמית כלפי הרחוב והמרחב הציבורי. 10. תתאפשר תוספת קומות לשימושים ציבוריים מתאימים מעל מוסדות ציבור קטנים כגון מעונות יום, אשכול גני ילדים, בית כנסת. 11. החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה עילית באישור הוועדה המקומית ומנימוקים שירשמו. 12. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p>
	<p>בינוי ו/או פיתוח ג</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בתחום השטח המסומן בתשריט "גבול מגבלות בניה" יחולו הגבלות בניה מתחנות תדלוק כהגדרתן בתמ"א 18/4 ועדכונה.</p>
	<p>בינוי ד</p> <p>1. תתאפשר נגישות ישירה ממפלס הרחוב לשימושים דו תכליתיים למשתמשי מוסדות הציבור ולכלל הציבור השעות הפעילות השונות. 2. התכנון יבטיח נגישות חופשית למתקני הספורט הבנויים והפתוחים על מגרשי בתי הספר לאחר שעות הלימודים, ולהבטיח תפקוד רצוף שלהם.</p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. שילוב מתנ"סים בשטחים המיועדים לבי"ס יסודיים ככל הניתן ועל פי פרוגרמה.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. השימוש בתא השטח ייקבע על בסיס ניתוח פרוגרמתי לצורכי ציבור כחלק מהליך הרישוי ובאישור הוועדה המקומית. ניתן יהיה לשלב שימושים שונים באותו מגרש.</p> <p>2. מרפאות- בעת היתר בניה מיקום המרפאות ייקבע על פי דרישת משרד הבריאות.</p>



4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. תא שטח מס' 250 : 2 בריכות אספקת מים. השטח ישמש להקמה ותפעול של מתקן לבריכות אספקת מים, ולשימושים נלווים לצורך תפעול תחנת שאיבה.</p> <p>2. תא שטח מס' 251 : תחנת שאיבה לביוב. השטח ישמש לתחנת שאיבה לביוב, ולשימושים נלווים לצורך תפעול תחנת השאיבה.</p> <p>3. תא שטח מס' 252 : תחנת משנה לחשמל. השטח ישמש להקמה ותפעול של תחנת משנה לחשמל סגורה של חברת החשמל, על כל מהמבנים והמתקנים הנדרשים להקמתה, תפעולה ואחזקתה, לרבות מתקני חשמל שונים, חדרי פיקוד, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, מבני עזר, תשתיות על ותת קרקעיות ומתקנים המשרתים את תחנת המשנה וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה של תחנת המשנה.</p> <p>4. תא שטח מס' 253 : תחנת שאיבה למים (בוסטר למים). השטח ישמש לתחנת שאיבה למים ולשימושים נלווים לצורך תפעול תחנת השאיבה. כמו כן, תותר הצבת מתקנים הנדסיים ומערכות נלוות לרבות : דיזל גנרטור, מיכל סולר, משאבות וכד'.</p> <p>5. תאי שטח מס' 254 : תא שטח המוקצה לאגירת אנרגיה וניהולם, בכפוף לרגולציה העדכנית בנושא, ובכפוף להוראות רשות החשמל, והוראות כל דין.</p> <p>6. תאי שטח מס' 255 ו-256 : מיועדים לטרמינלים לאשפה פניאומטית מיועדים כל אחד לתחנת איסוף מרכזית בו תיאסף כלל האשפה השכונתית. האשפה תכוון לאזור הטיפול על פי סוגיה השונים, תידחס למכלים ייעודיים ותועבר לאתרי מחזור ייעודיים / אתרי טיפול בפסולת. פתרון זה יבוצע לאחר בחינה סביבתית, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, בשלב ההיתר.</p> <p>7. כללי : תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p>



4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח מס' 250 יוקמו 2 בריכות מקורות לאספקת מים ותחנת שאיבה למים.</p> <p>א. תכנון אדריכלי נאות של השטח תוך שילוב במרקם העירוני הבנוי ובשילוב שטחים ירוקים ככל הניתן.</p>



4.8	מתקנים הנדסיים
	<p>ב. במבנה בחדר נפרד יותקן גנרטור דיזל להפעלת המשאבות בזמן הפסקת חשמל.</p> <p>ג. המבנים יתוכננו בהתאם לתמ"א 1 לבריכות אגירה ותחנות שאיבה למים.</p> <p>ד. בריכת המים תתוכנן לפי הנחיות מל"ח (משק לשעת חירום) ובהתאם לתקנות בריאות העם.</p> <p>ה. סביב מבנה הבריכה ישמר שטח פנוי של 5.0 מ' לפחות, לצורך מעבר רכב תפעולי.</p> <p>2. בתא שטח מס' 251 תוקם תחנת השאיבה לשפכים.</p> <p>א. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. הבור הרטוב של תחנת השאיבה יהיה תת"ק, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>ג. נדרש לשמור מרחק של מינימום של 50 מ' מתחנת השאיבה, ע"פ הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p> <p>ד. בניית תחנת השאיבה תהיה בהתאם להנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה, תחנות שאיבה לשפכים- מערכת הולכת שפכים ציבוריות העדכניות ביותר המפורסמות באתר משרד הבריאות.</p> <p>ה. בניית תחנת השאיבה תהיה בהתאם להנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה, תחנות שאיבה לשפכים- מערכת הולכת שפכים ציבוריות העדכניות ביותר המפורסמות באתר משרד הבריאות.</p> <p>3. תחנת משנה לחשמל בתא שטח מס' 252 :</p> <p>א. בינוי: בינוי התחמ"ש יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ביחס לנספח ובלבד שישמרו עקרונותיו.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תחנת המשנה תגודר בגדר בטיחות עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p> <p>4. כל מתקני המים והביוב יבנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. המבנים יכללו אמצעים להפחתת רעשים, וכן אמצעי איורור תקינים. בכל מקרה המתקן יעמוד בתקנות לרעש סביר 1990 על פי כל דין.</p> <p>6. תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט בין השאר את הפיתוח מסביב למבנים ואת צורת הגידור והשערים, שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. המתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות בתדירות של 1:100 שנה.</p> <p>8. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים וימוקמו מחוץ לרדיוס המגן.</p> <p>9. החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה עילית באישור הועדה המקומית ומנימוקים שיירשמו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנים יחופו בחומרי גמר עמידים המשתלבים בצבע ובמרקם שמסביבם.</p> <p>2. גגות המבנים יהיו שטוחים ויבנו מבטון.</p>
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	<p>1. שטחים בפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>2. הסדרת ניקוז לצורכי שימור נגר עילי.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>4. קווים ומעברי תשתיות תת קרקעיים.</p> <p>5. מגדל מים לשימור בתא שטח 231, מדרום לדרך מס' 49.</p> <p>6. לא יותר גידור ו/או בינוי בתא שטח זה, למעט גדר בטיחות.</p> <p>7. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>




	שטחים פתוחים	4.9
	<p>8. חדרי טרפו. 9. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p>	
	הוראות	4.9.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים והיער בגבול הדרומי של הפרויקט, משמשים גם כמעבר אקולוגי, וישמר תיפקודם ככזה. על כן יפותחו באופן היברידי המשלב שימור ערכי טבע תוך שימוש בצמחיה טבעית מקומית. פיתוח זהיר של שבילי הולכי רגל, פיתוח והעצמה של ערכי טבע וארכאולוגיה שקיימים באתר, ויציאה דרומה לכיוון השטחים הפתוחים מחוץ לגבולות הפרויקט. כלל התכנון המפורט באזור זה יבוצע בליווי אקולוג, ובתיאום עם רט"ג קק"ל.</p> <p>2. תא שטח 231 הינו ממשק ישיר עם כביש 4 ואזור מבונה ללא זיקה אקולוגית. בשטח זה יהיו שימושים שצ"פים למעט מתקני משחק. בתא שטח זה לא יחולו מגבלות צמחיה.</p> <p>3. בתאי שטח 230 ו-235 תהיה הקפדה על שימוש במיני צמחיה אופייניים למקום הן בעצים והן בשיחים. רשימת הצמחייה תתואם עם קק"ל.</p> <p>4. בתא שטח 231 יותר מעבר למסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון עפ"י הוראות נוספות בסעיף 6.</p> <p>5. המקטע שגובל עם דרך מס' 2 יתוכנן באופן שיתחשב ברגישות השטחים הפתוחים הצמודים ממערב לדרך, לרבות תכנון נופי מותאם ותכנון תאורה מונע זליגת אור לשטחים הפתוחים והמסדרון האקולוגי.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>ב</p> <p>שימור</p> <p>בתא שטח 231 יישמר מגדל המים והשטח הפתוח סביבו יישאר נגיש להולכי הרגל. הליך הגשת בקשה להיתר בניה ופיתוח או בקשה להיתר הריסה בתא שטח זה, יהיו כמפורט בפרק תנאים בהליך רישוי ובפרק שימור שבהוראות הנוספות.</p>	
	<p>ג</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא שטח באמצעות תשריט חלוקה, לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה עבור חדר טרפו ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו.</p> <p>2. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>ד</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 235 המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט, הינו המשך וחלק ממערך של מסדרון אקולוגי בשטח התכנית. כל תכנון בשטח זה יבוצע בתיאום עם רט"ג וקק"ל.</p>	
	שטח ציבורי פתוח	4.10
	שימושים	4.10.1
	<p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי לרבות מדשאות, שיחים ועצים מכל סוג שהוא.</p> <p>2. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור נגר עילי.</p> <p>3. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים לרבות כיכרות עירוניות.</p> <p>4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה</p>	





4.10	שטח ציבורי פתוח
	<p>ומזרקות לנוי בלבד.</p> <p>5. אזורי מעבר, אזורי שהייה ושיבה וקירוי להצללתם.</p> <p>6. קווי תשתית מבנים ומתקנים טכניים.</p> <p>7. חדרי נוחיות.</p> <p>8. קיוסק או בית קפה בתאי שטח מס' 307, 312, 319, 322.</p> <p>9. דרכי גישה לרכב הצלה, ביטחון ותחזוקה.</p> <p>10. מתקני משחק וכושר ומתקני ספורט פתוחים מתאימים.</p> <p>11. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>12. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>13. חדרי טרפו.</p> <p>14. מתקני/מרכזי מחזור.</p> <p>15. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום השטח המסומן בתשריט "גבול מגבלות בניה" יחולו הגבלות בניה מתחנות תדלוק כהגדרתן בתמ"א 18/4 ועדכונה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח הגובלים עם מגרשי מגורים, יתוכנן גובה הקרקע לאורך גבול המגרש עם המגורים, כך שתתאפשר ככל הניתן גישה ישירה מתא השטח למגרש המגורים. לאורך חזית זו יינטעו עצים לאורך הגדר עם המגורים.</p> <p>2. ממצאים ארכיאולוגיים, במידה וימצאו, ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>3. פיתוח השטח ייעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה ואיגום מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספחי התשתיות והנוף.</p> <p>4. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד.</p> <p>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>6. השטח הציבורי יהיה חייב בהצללה בשיעור ניכר משטח הפרויקט באמצעות עצים, ואפשר שגם מצללות. לשם כך יינטעו עצי צל רבים, הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>7. מזרקות ימוקמו מחוץ לתחום רדיוס מגן.</p> <p>8. ישולבו אמצעים לניהול נגר.</p> <p>9. החניה תהיה תת קרקעית. תותר חניה עילית באישור הוועדה המקומית ומנימוקים שיירשמו. חדרי הטרפו יהיו תת קרקעיים.</p>
ג	<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. לצורך הקמת חדרי טרפו תותר חלוקת תא שטח, באמצעות תשריט חלוקה, לתאי שטח נפרדים. זכויות הבניה עבור חדר טרפו ירוכזו בתחום תאי השטח בהם יוקמו חדרי הטרפו.</p> <p>2. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. תינתן עדיפות לתאורה נמוכה. בכל מקרה, גובה עמודי התאורה לא יעלה על 6 מטרים והתאורה תופנה כלפי מטה.</p>

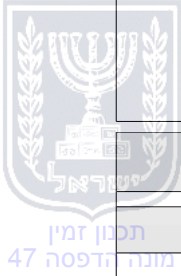
<p>4.10</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>2. התשתיות יהיו ככל הניתן תת קרקעיות. 3. כלל השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשתייך ולמיתון נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. 4. ניקוז השצ"פים בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתיה ייעשה לצד ההפוך מהקידוח.</p>
<p>4.11</p>	<p>שביל</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. שטחים מגוננים ונטועים, גינון אינטנסיבי לרבות מדשאות, שיחים ועצים מכל סוג שהוא. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. הסדרת ניקוז וניהול מי נגר. 4. ריהוט רחוב, פיסול חוצות, שילוט ותאורה, מדרגות, רמפות, קירות תמך, פרגולות והצללה. 5. אזורי מעבר, שהייה ושיבה. 6. מערכות תשתיות תת קרקעיות. 7. מתקני משחק וכושר. 8. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p>
<p>4.11.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר בניה בתחום השביל. 2. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. 3. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. תכנון השביל יכלול נטיעות עצי צל, ספסלים ומתקני רחוב. ככל הניתן העצים יינטעו בתוך תעלות שתילה בגודל מתאים לגודלם הצפוי העתידי. 4. רצועת ההליכה תסומן בריצוף עם גוון שונה מרצועת העזר ומרצועת הדופן, להכוונת לקויי ראייה, לצמצום מכשולים ארעיים שיונחו ברצועה ולסיוע באכיפה העירונית לכך. את הגוון, החומר והגימור לרצועת ההליכה יחסית לרצועות העזר והדופן במדרכה ולסימונים נוספים נדרשים על פי תקן ישראלי ובאישור הוועדה המקומית. 5. רשת שבילים בתכנית מיועדת לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ורוכבי אופניים בין השכונה ומחוצה לו, לרבות מוסדות החינוך הצמודים לשביל. שבילי האופניים יופרדו משבילי הולכי הרגל בצורה מפלסית או על ידי רצועת גינון. 6. הסדרת הניקוז ומתקני המחזור תעשה מחוץ לרדיוס מגן. מערכות תשתיות תת קרקעיות ימוקמו מחוץ לרדיוס מגן.</p>
<p>4.12</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל : כבישים, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה. 2. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות, תאורת רחוב. 3. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס. 4. שתילה ונטיעות עצי צל. 5. שימושים נוספים לפי הגדרת דרך בחוק התכנון והבנייה. 6. כל השימושים הקבועים בסעיף זה אינם חלים על כביש ארצי מס' 4, ההוראות לכביש מס' 4</p>



	דרך מאושרת	4.12
	<p>1. יהיו לפי תמ"א 1. 7. מעבר תחתי.</p>	
	הוראות	4.12.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>1. רצועת ההליכה תסומן בריצוף עם גוון שונה מרצועת העזר ומרצועת הדופן, להכוונת לקויי ראייה, לצמצום מכשולים ארעיים שיונחו ברצועה ולסיוע באכיפה העירונית לכך. את הגוון, החומר והגימור לרצועת ההליכה יחסית לרצועות העזר והדופן במדרכה ולסימונים נוספים נדרשים יש לקבוע על פי תקן ישראלי ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p> <p>3. מפלס המדרכה יישאר אחיד ורציף, שיפועי הגישה לחניות יהיו בתחום רצועת החניה, רצועת העזר או שיעשה שימוש באבן עליה לרכב. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה.</p> <p>4. לעצי הרחוב יהיה בית גידול מספק לגודלם העתידי. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. תכנית נטיעות עצי צל תהיה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. ככל הניתן העצים יינטעו בתוך תעלות שתילה בגודל מתאים לגודלם הצפוי העתידי.</p> <p>5. בנתיבי חנייה לאורך דרכים ישולבו נטיעות עצים לכיסוי הצללה מלא ככל האפשר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>1.. בתא שטח 550 יותר מעבר בהפרדה מפלסית בלבד בממשק עם דרכים ארציות ואסור כל חיבור. לא יותרו גישות לרשת הדרכים הארצית מלבד החיבורים המסומנים בתשריט.</p> <p>2. מעל כביש 4 הארצי המסומן בתכנית זו בתא שטח מס' 550 תותר הקמת גשר/מעבר עילי בתחום המופיע בתשריט.</p> <p>3. מאחר וזו כניסה מרכזית לעיר יש להתייחס לגשרים כאלמנט עיצובי בעיר ושילובם במאפיינים העיצוביים של האצטדיון ומגדל המים הסמוכים.</p> <p>4. בתכנון הגשר יש לאפשר ככל הניתן הצללה והגנה מפני גשמים להולכי הרגל העוברים בו.</p>	
	דרך מוצעת	4.13
	שימושים	4.13.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל : כבישים, מדרכות, גשרים, שבילי אופניים, חניה.</p> <p>2. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות למעט בתחום רדיוס מגן.</p> <p>3. ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תחנות אוטובוס.</p> <p>4. שתילה ונטיעות עצי צל.</p> <p>5. שימושים נוספים לפי הגדרת דרך בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>6. בתא שטח 518 יותר מעבר למסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון עפ"י הוראות נוספות סעיף 6.</p> <p>7. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>8. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.</p>	

	4.13	דרך מוצעת
		<p>9. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי. 10. מעבר תחתי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	4.13.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בנייה בתחום זכות הדרך פרט לחדרי נוחיות. 2. רצועת ההליכה תסומן בריצוף עם גוון שונה מרצועת העזר ומרצועת הדופן, להכוונת לקויי ראייה, לצמצום מכשולים ארעיים שיונחו ברצועה ולסיוע באכיפה העירונית לכך. את הגוון, החומר והגימור לרצועת ההליכה יחסית לרצועות העזר והדופן במדרכה ולסימונים נוספים נדרשים יש לקבוע על פי תקן ישראלי ובאישור הוועדה המקומית. 3. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ככל הניתן העצים יינטעו בתוך תעלות שתילה בגודל מתאים לגודלם העתידי. 4. מפלס המדרכה יישאר אחיד ורציף, שיפועי הגישה לחניות יהיו בתחום רצועת החניה, רצועת העזר או שיעשה שימוש באבן עליה לרכב. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראייה בגישה. 5. לעצי הרחוב יהיה בית גידול הולם לגודלם העתידי. עצי הרחוב יושקו במערכת השקיה מבוקרת וקבועה. תכנית נטיעות עצי צל תהיה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית. 6. בנתיבי חנייה לאורך דרכים ישולבו נטיעות עצים לכיסוי הצללה מלא ככל האפשר. 7. מסדרון אקולוגי דרומי בתא שטח מס' 230 בין דרכים מס' 2 ו-44: א. יש למנוע השפעות שוליים (כגון רעש ותאורה) כלפי המסדרון האקולוגי הדרומי. ב. התאורה תבוצע על פי מסמך מדיניות של רט"ג ובתיאום עימם. תכנון התאורה יפנה אל פנים השכונה, גופי תאורה בעלי עקום פוטומטרי מסוג full cut off, שימוש בנורות נל"נ ובטמפרטורת צבע של עד 3000K. תינתן עדיפות לעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד. ג. בנוסף ייעשה שימוש בעצים לצמצום השפעות רעש ותאורה כלפי השטח הפתוח. 8. לא יותרו שימושים של קווי תשתיות ותאים לחדרי נוחיות ברדיוס מגן של קידוחי מי שתייה. 9. בתאי שטח 509 ו-512 יותר מעבר בהפרדה מפלסית בלבד בממשק עם דרכים ארציות ואסור כל חיבור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>א. קו הבניין מציר דרך ארצית 4 , במקטע הצפוני של התכנית יהא 75 מ' בהתאם למצב המאושר, ו- 50 מ' בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. בתחום קו הבניין במרכז התכנית, אשר חודר לתא שטח מס' 181 ביעוד ספורט ונופש, יותרו מגרשי אימונים פתוחים. כל מבנה נלווה בתא שטח זה יהא מחוץ לתחום קו הבניין של דרך ארצית 4. ב. סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>1. מתחת לכביש 4 הארצי המסומן בתכנית זו בתא שטח מס' 550 תותר הקמת מעברים תחתיים בתחום המופיע בתשריט. המעברים נועדו לחיבור שביל הולכי הרגל וזכות דרך המקשרים בין מרכז התחבורה לרבות תחנת רכבת ממזרח לכביש 4 הארצי לבין העיר אשקלון. 2. רוחב המעבר התחתי להולכי רגל לא יקטן מ-6 מ' וישמש למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. מאחר וזו כניסה מרכזית לעיר יש להתייחס למעבר התחתי כאלמנט עיצובי בעיר ושילובם במאפיינים העיצוביים של האצטדיון ומגדל המים הסמוכים. 4. בתכנון המעבר התחתי יש לאפשר ככל הניתן הצללה והגנה מפני גשמים להולכי הרגל העוברים בו.</p>

4.13	דרך מוצעת
	<p>ג. החתכים האופייניים של כבישים מס' 1 ו-3 תואמו עם תכנית "אגמים מזרח" (תמל/1022). כל שינוי בחתך הטיפוסי במסגרת התכנון המפורט, מחייב תאום עם מתכנני "אגמים מזרח" (תמל/1022).</p>
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חנייה ציבורית לכלי רכב. 2. מבני עזר, בקרת כניסת כלי רכב ומחסומים. 3. שטחי חניה, פיתוח סביבתי הכולל בין היתר, גינון, שתילה ונטיעות עצי צל, עמודי תאורה, שבילים, פיתוח שטח, פרגולות ומצללות, רמפות, דרכי גישה, מסעות, מדרכות, מתקני דרך, מתקני / מרכזי מחזור. 4. מעבר למסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון ע"פי הוראות נוספות בפרק 6. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 6. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד. 7. הקמת עמדות טעינה לרכב חשמלי.
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה בקרת כניסת כלי הרכב יהיה ככל הניתן חלק ממבנה המנהלה . 2. ישולבו נטיעות עצי צל ושתילה ליצירת "חניית מטע" מוצלת בה יינטעו עצים כל 4 מקומות חניה, לרבות בית גידול מתאים לנפח העץ בגודלו העתידי. 3. אפיון החניה- בהתאם לנספח התנועה המנחה ולנספח הבינוי והנוף. 4. ככל ותמומש בניה עילית בתא שטח 280, הבינוי יותר במרחק מינימאלי של 40 מ' ממסדרון החשמל הגובל בדרום החניון. 5. תותר חניה עילית ותת קרקעית.
4.15	בית קברות
4.15.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים לצרכי קבורה: מיועד לקבורת נפטרים בקבורת שדה, קבורה זוגית, קבורה רוויה בקומות, הכל עפ"י דיני ישראל. 2. שטח למבני פולחן ושירותים: מיועד להקמת מבנים לשירותי קבורה ובהם בית לוויית, בתי טהרה, סככת הספדים, שירותים סניטריים, משרד, מחסנים, סככות צל, ביתני שומר. 3. אנדרטאות, רחבות התכנסות, קירות תמך, נטיעות עצי צל, גינון ופיתוח. 4. מעברים: מעברים ודרכי גישה פנימיים לרכב שרות ולהולכי רגל, קווי תשתיות, ניקוז ותאורה. 5. לא תותר פעילות של ייצור ושיווק מצבות בשטח בית העלמין. 6. הקבורה תיעשה בהתאם לתמ"א 19 ולצפיפות המותרת בה בהתאם לדגם הישוב. 7. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.
4.15.2	הוראות
א	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מערכת הניקוז העילית והתת קרקעית בשטח אתר בית העלמין וסידורי הוצאת עודפי המים אל מערכת הניקוז האזורית יתוכננו ויבוצעו על מנת להבטיח שמפלט מי התהום בשטח בית העלמין



4.15	בית קברות
	<p>יהיה לפחות 3.00 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים בשטח המיועד לצרכי קבורה וכדי להבטיח מניעת זיהום מי תהום.</p> <p>2. מתקני תברואה לצרכי הציבור יוקמו באתר בית העלמין.</p> <p>3. יוקמו סידורים לאספקת מים הראויים לשתייה ומתקנים שישמשו את המבקרים בבית העלמין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תאושר כל עבודה ו/או שימוש בקרקע בשטח בית העלמין אלא בהתאם לתכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית. התכנית תגדיר את אופי הבינוי, עקרונות העמדת המבנים, גבהי 0.00 של המבנים, פיתוח שטח, גובה פני השטח, קירות תמך, חתכים, מקום משטחי בטון להכנה לקבורה, פיזור ומיקום העצים וכיו"ב.</p> <p>2. תישמר רצועה ברוחב 5 מ' לפחות בהיקף החיצוני של תא השטח עבור נטיעת עצים, קיר חיצוני ומעבר להולכי רגל.</p> <p>3. תמיכת מפלסי הקבורה תתבצע ע"י קירות תמך ו/או מסלעות מאבן טבעית.</p> <p>4. כל פיתוח בשטח בית הקברות הגובל עם היער יהיה מותנה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>5. גידור בית הקברות יהיה מותאם למעבר בעלי חיים ובתיאום עם קק"ל.</p> <p>6. לא תופנה תאורה כלפי שטחי היער והשטחים הפתוחים.</p> <p>7. תותר חניה עילית (בהתאמה למפורט בנספח ג1- בינוי עקרוני להרחבת בין העלמין) ותת קרקעית.</p>
4.16	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.16.1	שימושים
	<p>בתא שטח 709 : שימושים החלים על פי תכנית מאושרת מספר תכנית 4/מק/2099.</p> <p>בתא שטח 710 : שימושים החלים על פי תכנית מאושרת מספר 84/101/02/4.</p> <p>בתאי שטח 291-294 : שימושים החלים על פי תכנית מאושרת מספר 101/02/4.</p> <p>בתאי שטח 80 ו- 324 : שימושים החלים על פי תכנית מאושרת תמ"ל 2037.</p>
4.16.2	הוראות
4.17	יער
4.17.1	שימושים
	<p>א. פעילות פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע, קליטת קהל מבקרים, שמירה על ערכי מורשת, ערכי טבע ומופעי צומח שונים.</p> <p>ב. תכליות, שימושים ופעולות המותרים על פי הוראות תמ"א 1 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן:</p> <p>1. פעולות ממשק ופעולות יערניות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושימורו של היער כאזור בעל ערכי טבע המשמש לנופש וטיילות בחיק הטבע,</p> <p>2. אמצעי מניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי, פסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי.</p> <p>ג. פעולות לשם חשיפה לציבור למטרות חינוך, מחקר, פנאי, תיור וטיול בחיק הטבע, כמוגדר בתמ"א 1 ובכלל זה:</p> <p>1. שילוט, אמצעי בטחון, בטיחות, הגבלת מעבר וכיבוי אש, לרבות גידור ומעקות.</p> <p>2. שימור, שיקום ושחזור עתיקות ומבנים היסטוריים והשמשתם לציבור המבקרים.</p> <p>3. שבילי הולכי רגל ואופניים, גשרונים וכן מתקנים להנגשה לאנשים עם מוגבלויות.</p>



4.17	יער
	<p>4. מתקנים לאחזקת בתי גידול</p> <p>5. שימור טרסות, בוסתנים ומתקני השקיה עתיקים.</p> <p>6. מתקנים לצרכי מחקר וניטור.</p> <p>7. מתקני מרעה מכלאה פתוחה בלבד.</p> <p>8. מצפורים ומגדלי תצפית.</p> <p>9. חניוני מטיילים ומבקרים (חניוני נופש פעיל) לרבות ריהוט גנני (שולחנות, ספסלים וכדו'), ברזיות, מתקני משחק וספורט, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שירותים, דרכי גישה, שטחי חנייה, שבילים, שילוט, פסלים ופינות הנצחה.</p> <p>10. "שערים" לטבע ומוקדי נופש בחיק הטבע, לרבות מחנות נוער ארעיים, ומוקדי עניין שונים.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו כל השימושים והפעולות ביער טעונים תיאום עם הקרן הקיימת לישראל.</p>
ב	<p>דרכים</p> <p>א. יותר שימוש חקלאי בדרכי יער, בתיאום עם קק"ל.</p> <p>דרכי יער יבוצעו מחומרים המאפשרים חלחול נגר עילי.</p> <p>ג. תותר סלילה בחומרים כגון אספלט או בטון בקטעים מוגבלים בהם נדרשת סלילה זו מסיבות הנדסיות או מסיבות של ניהול נגר וסחף קרקע.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>מגבלות לאורך קווי חשמל יהיו על פי פרק חשמל בהוראות נוספות.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 230 קיים אתר ארכיאולוגי לשימור. הטיפול בנכסי מורשת והליך הגשת בקשה להיתר בניה ופיתוח או בקשה להיתר הריסה בתא שטח זה, יהיו כמפורט בפרק תנאים בהליך רישוי ובפרק שימור שבהוראות הנוספות.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. תינתן עדיפות לשימור צמחייה טבעית קיימת ולנטיעת עצים וצמחייה מקומיים.</p> <p>ב. באזורים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה וחשיבות רבה לרצף הפתוח לא תתאפשר פעילות קהל אינטנסיבית ובנייה של מבנים ותשתיות קבועים.</p> <p>ג. בין השטחים החקלאיים לשטחים המיוערים והטבעיים ישולבו אזורי חיץ שימנעו השפעות שליליות ופגיעה באזורים רגישים.</p> <p>ד. במסגרת פעולות ממשק יערני יתבצע ביעור של מינים פולשים. באזורים בהם קיימים ריכוזים גדולים מומלץ לבצע נטיעה יערנית.</p> <p>ה. הממשק היערני לא יכלול פעולות הנדסיות נרחבות הכוללות פגיעה בפני הקרקע ושינוי מבנה הקרקע והצומח.</p> <p>ו. לא יתאפשר גידור בכלל השטחים, אלא באישור קק"ל.</p> <p>ז. רעייה עונתית תותר אך ורק באישור קק"ל ומשרד החקלאות.</p> <p>ח. לצורך קיום עדר ורעייה תתאפשר באישור קק"ל הקמת מתקנים כגון צינור מים, מכלאה, אבוסים וכדו', ואחזקתם.</p> <p>ט. נטיעת עצים ושיחים, טיפוחם וכריתתם, דילול, טיפול ו/או סילוק גזם, טיפול במזיקים</p>

4.17	יער
	<p>ומחלות, שיקום וחיידוש היער, תיחוח ידני או מכני, בניית טראסות אבן ומתקני שימור קרקע, השהייה ואיגום של מי נגר, שמירת צמחייה קיימת, סילוק צמחייה פולשת, גידור, וממשק רעייה, הכול כמפורט בפרק שמירת טבע שבהוראות נוספות.</p>
ו	<p>קווי בנין בתחום קווי בנין של דרכים ארציות תיאסר כל בניה וחניה.</p>
ז	<p>שרותי כבאות התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת הפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.</p>
ח	<p>תשתיות קווי תשתית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר העברת קווי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ערוצי זרימה/יובלים (כמסומן בתשריט), חשמל, גז, דלק, תקשורת וכיו"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לאמור בתמ"א 1, סעיף 4.2.4 לפרק שטחים מוגנים, ובתיאום ואישור קק"ל. 2. כל מערכות קווי התשתית בתחומי היער שבתכנית: תקשורת, ביוב, מים, קווי חשמל וכיו"ב יהיו מצומצמים בשטחם. 3. היתר ביצוע לקווי תשתית ביער יותנה בהכנת תכנית שיקום ופיתוח נופית לרצועת היער הנפגעת שתאושר על ידי הקרן הקיימת לישראל, ולאחר שהוצגו חלופות מחוץ לשטח המוגן או בשוליו וכן אמצעים לצמצום הפגיעה הנופית והסביבתית. התכנית תכלול לוחות זמנים לביצועה. 4. עבודות תחזוקה בתשתיות ביער יתואמו עם קק"ל. 5. לא יישתלו עצים על קווי תשתית ובמרחק של עד 5 מ' מהם. 6. עבודות בתחום של 5 מ' לכל צד של קווי תשתית יתואמו עם הגורם הרלוונטי לאותה תשתית. <p>ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל פעולות התחזוקה שבסמכותה בשטח המוגדר על פי חוק הניקוז התשי"ח-1957 על תיקוניו ותמ"א 1, גם אם אזור הניקוז חוף לאזורים המיועדים בתכנית זו לייעודים שונים. 2. בתחום היער והשטחים הפתוחים עבודות ניקוז תבוצענה על פי הידרוגיאולוג התכנית ובתיאום עם קק"ל בשלב ההיתר. 3. לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז בערוצי זרימה/יובלים (כמסומן בתשריט), פרט למבנים הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז שאושרה על ידי הגורם הרלוונטי יועצי הניקוז לתכנית ובתיאום עם קק"ל. 4. ביערות בתחום התוכנית תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כיער הפתוח לציבור. 5. תותר הקמת מתקנים הנדרשים להסדרת הניקוז והדרכים, בתיאום עם הידרוגיאולוג התכנית ובתיאום עם קק"ל. 6. לא יבוצעו נטיעות עצים בתוך ערוצי זרימה/נחלים (כמסומן בתשריט). הערוצים יישמרו במצבם הטבעי ותתאפשר רציפות זרימת מי נגר עילי בהם. 7. תובטח אפשרות לנקיטת כל האמצעים הנדרשים לשמירה על איכות הנגר בכל האגן בתחום

	4.17	יער
<p>התכנית וכן שימור הקרקע ומניעת סחף. 8. בערוצי זרימה/יובלים (כמסומן בתשריט) לא יותרו נטיעות ולא תותר כל בניה.</p>		<p>שילוט וסימון תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור קרן קיימת לישראל. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן, עץ או בטון.</p>
	4.18	מרכז תחבורה
	4.18.1	שימושים
<p>כל הדרוש לתפקודו של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסוף קצה לאוטובוסים 2. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, מבנה מנהלה חדר בקרה ומשרדים, מבני שירות ותחזוקה לאוטובוסים, מתקני שטיפה לצורכי המתקן. 3. חדרים מתקנים וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים, רכב חשמלי ותפעול המתקן. 4. הצללות, גינון ונטיעות עצי צל כחלק מפיתוח נופי בשטח. 5. מתקני חניה ומפרכי חניה לרכבים ולאוטובוסים. 6. אחסנה הנדרשת לצורכי הפעילות במתקן בלבד. 7. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן כגון: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה. בקרת כניסת כלי רכב ומחסומים. 8. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד. 9. תותר חניה עילית ותת קרקעית. 		4.18.2
	4.18.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט של המסוף ייעשה בתיאום ובאישור הרשות הארצית לתחבורה ציבורית ובהתאם לפרוגרמה מעודכנת לעת הליך הרישוי. 2. מבנה בקרת כניסת כלי הרכב יהיה ככל הניתן חלק ממבנה המנהלה. 3. ישולבו גינון ונטיעות עצי צל. 		<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בתחום השטח המסומן בתשריט "גבול מגבלות בניה" יחולו הגבלות בניה מתחנות תדלוק כהגדרתן בתמ"א 18/4 ועדכוניה.</p>
	4.19	דרך משולבת
	4.19.1	שימושים
<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל: כבישים, מדרכות, שבילים, חניה. 2. מעבר תשתיות. 		

דרך משולבת	4.19
3. תאורת רחוב. 4. ריהוט רחוב. 5. גינון ונטיעות עצי צל. 6. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד.	
הוראות	4.19.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							ס"ה שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
צידני- שמאלי (1)	צידני- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 10	35	16.6	141	65	474	40759	21653	5358	13748	8591	1	מגורים	ד'
(1)	(1)								2100		1700	400	8591	1	מסחר	ד'
(1)	(1)								200		50	150	8591	1	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	17.4	94	65	490	26506	13769	3572	9165	5406	2	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	5406	2	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	18.2	138	65	501	38010	19311	5244	13455	7594	3	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	7594	3	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	9	39	17.8	105	65	496	29283	15055	3990	10238	5902	4	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	5902	4	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	9	39	18.3	120	65	504	33024	16764	4560	11700	6553	5	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	6553	5	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	17.8	213	65	496	59345	30483	8094	20768	11946	6	מגורים	ד'
(1)	(1)								2100		1700	400	11946	6	מסחר	ד'
(1)	(1)								200		50	150	11946	6	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	17.6	144	65	494	40327	20815	5472	14040	8160	8	מגורים	ד'
(1)	(1)								2100		1700	400	8160	8	מסחר	ד'
(1)	(1)								200		50	150	8160	8	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	16.4	39	65	477	11358	6073	1482	3803	2381	9	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	2381	9	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	16.1	170	65	472	50023	26988	6460	16575	10579	10	מגורים	ד'
(1)	(1)								2100		1700	400	10579	10	מסחר	ד'
(1)	(1)								200		50	150	10579	10	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	18.1	120	65	523500	33174	16914	4560	11700	6632	11	מגורים	ד'
(1)	(1)								2100		1700	400	6632	11	מסחר	ד'
(1)	(1)								200		50	150	6632	11	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	18.5	116	65	505	31742	16024	4408	11310	6282	12	מגורים	ד'
(1)	(1)								2100		1700	400	6282	12	מסחר	ד'
(1)	(1)								200		50	150	6282	12	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	10	35	17.9	103	65	497	28608	14651	3914	10043	5751	13	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	5751	13	תעסוקה	ד'
(1)	(1)	3	9	32	17	138	65	485	39405	20706	5244	13455	8117	14	מגורים	ד'
(1)	(1)								200		50	150	8117	14	תעסוקה	ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								ס"ה שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
(1)		3	8	28	17.3	(2) 96	65	489	27170	14162	3648	9360	5560	15	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	5560	15	תעסוקה	ד'
(1)		3	8	28	17	(3) 92	65	485	26268	13802	3496	8970	5416	16	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	5416	16	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	17.7	(4) 99	65	494	27692	14277	3762	9653	5598	17	מגורים	ד'
(1)									2100		1700	400	5598	17	מסחר	ד'
(1)									200		50	150	5598	17	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	17.9	(5) 83	65	497	23079	11832	3154	8093	4638	18	מגורים	ד'
(1)									2100		1700	400	4638	18	מסחר	ד'
(1)									200		50	150	4638	18	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	18	(6) 154	65	500	42649	21782	5852	15015	8538	19	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	8538	19	תעסוקה	ד'
(1)		3	9	32	17.3	(7) 110	65	490	31105	16200	4180	10725	6350	20	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	6350	20	תעסוקה	ד'
(1)		3	9	32	18.1	(8) 78	65	500	21558	10989	2964	7605	4308	21	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	4308	21	תעסוקה	ד'
(1)		3	11	39	16.9	(9) 108	65	484	30908	16274	4104	10530	6376	22	מגורים	ד'
(1)									2100		1700	400	6376	22	מסחר	ד'
(1)									200		50	150	6376	22	תעסוקה	ד'
(1)		3	8	28	18.3	(10) 113	65	500	31056	15744	4294	11018	6210	23	מגורים	ד'
(1)									2100		1700	400	6210	23	מסחר	ד'
(1)									200		50	150	6210	23	תעסוקה	ד'
(1)		3	11	39	16.9	117	65	484	33531	17677	4446	11408	6920	24	מגורים	ד'
(1)									2100		1700	400	6920	24	מסחר	ד'
(1)									200		50	150	6920	24	תעסוקה	ד'
(1)		3	9	32	17.9	82	65	498	22806	11695	3116	7995	4584	25	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	4584	25	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	17.9	151	65	497	41999	21538	5738	14723	8443	26	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	8443	26	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	17.4	129	65	492	36335	18855	4902	12578	7391	27	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	7391	27	תעסוקה	ד'
(1)		3	7	25	16	86	65	471	25409	13756	3268	8385	5392	28	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	5392	28	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	17.5	125	65	493	35100	18162	4750	12188	7120	30	מגורים	ד'
(1)									200		50	150	7120	30	תעסוקה	ד'
(1)		3	10	35	18.5	140	65	505	38240	19270	5320	13650	7563	31	מגורים	ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי ס"ה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
(1)								2100		1700	400	7563	31	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	7563	31	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	17.7	115	65	496	32127	16544	4370	11213	6470	32	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	6470	32	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	6470	32	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	17.2	(11) 76	65	488	21559	11261	2888	7410	4412	33	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	4412	33	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	4412	33	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	17.5	(12) 79	65	491	22231	11526	3002	7703	4519	34	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	4519	34	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	4519	34	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	17.7	96	65	494	26818	13810	3648	9360	5418	35	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	5418	35	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	5418	35	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	11	39	18.7	114	65	508	30965	15518	4332	11115	6084	36	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	6084	36	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	6084	36	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	17.6	104	65	491	29171	15079	3952	10140	5941	37	מגורים	מגורים ד'
(1)								200		50	150	5941	37	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	11	39	17.7	110	65	492	30762	15857	4180	10725	6248	38	מגורים	מגורים ד'
(1)								200		50	150	6248	38	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	18.3	(7) 110	65	503	30235	15330	4180	10725	6010	44	מגורים	מגורים ד'
(1)								200		50	150	6010	44	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	19.8	(13) 102	65	523	26984	13163	3876	9945	5160	45	מגורים	מגורים ד'
(1)								200		50	150	5160	45	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	16.7	(13) 103	65	481	29713	15756	3914	10043	6175	46	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	6175	46	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	6175	46	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	17.8	(13) 102	65	496	28416	14595	3876	9945	5722	47	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	5722	47	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	5722	47	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	18.5	(9) 108	65	506	29539	14905	4104	10530	5843	48	מגורים	מגורים ד'
(1)								200		50	150	5843	48	תעסוקה	מגורים ד'	
(1)		3	10	35	18.3	(14) 113	65	502	31088	15776	4294	11018	6187	49	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100		1700	400	6187	49	מסחר	מגורים ד'	
(1)								200		50	150	6187	49	תעסוקה	מגורים ד'	

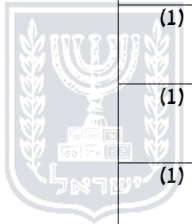
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								ס"ה כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
(1)		3	10	35	18	(15) 146	65	499	40410	20627	5548	14235	8092	53	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	8092	53	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	8092	53	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	8	28	18	96	65	499	26619	13611	3648	9360	5339	54	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	5339	54	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	16.8	94	65	481	26984	14247	3572	9165	5608	55	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	5608	55	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	17.3	83	65	487	23508	12261	3154	8093	4825	56	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	4825	56	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	20.9	(16) 116	65	537	29903	14185	4408	11310	5567	57	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	5567	57	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	5567	57	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	20.5	120	65	516	30157	14897	4560	11700	5839	58	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	5839	58	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	5839	58	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18.8	(17) 138	65	509	37448	18749	5244	13455	7350	59	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	7350	59	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18.1	(16) 117	65	500	32359	16505	4446	11408	6470	60	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	6470	60	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	6470	60	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	20.4	126	65	531	32825	15752	4788	12285	6177	61	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	6177	61	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	6177	61	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18.5	108	65	506	29502	14868	4104	10530	5828	62	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	5828	62	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	17.9	160	65	497	44524	22844	6080	15600	8953	63	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	8953	63	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	16.2	61	65	475	17851	9585	2318	5948	3757	65	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									200				50	150	3757	65	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18.2	118	65	501	32562	16573	4484	11505	6498	66	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	6498	66	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	6498	66	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18.6	108	65	487	28279	14779	4104	9396	5795	67	מגורים ד'	מגורים ד'		
(1)									2100				1700	400	5795	67	מסחר	מגורים ד'
(1)									200				50	150	5795	67	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	19.9	137	65	525	36087	17523	5206	13358	6869	68	מגורים ד'	מגורים ד'		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								ס"ה כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
(1)								2100			1700	400	6869	68	מסחר	מגורים ד'
(1)								200			50	150	6869	68	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18.1	106	65	500	29272	14909	4028	10335	5844	69	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100			1700	400	5844	69	מסחר	מגורים ד'
(1)								200			50	150	5844	69	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	9	32	19.6	90	65	521	23891	11696	3420	8775	4585	70	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	4585	70	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	9	32	20.7	120	65	536	31028	14768	4560	11700	5789	71	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	5789	71	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	9	32	18.3	109	65	503	29955	15185	4142	10628	5953	72	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	5953	72	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	17.6	118	65	494	33079	17090	4484	11505	6699	73	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	6699	73	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	9	32	17.1	86	65	486	24508	12855	3268	8385	5039	74	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	5039	74	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	11	39	18.3	115	65	503	31598	16015	4370	11213	6278	75	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100			1700	400	6278	75	מסחר	מגורים ד'
(1)								200			50	150	6278	75	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	18	107	65	499	29627	15128	4066	10433	5933	76	מגורים	מגורים ד'
(1)								2100			1700	400	5933	76	מסחר	מגורים ד'
(1)								200			50	150	5933	76	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	10	35	17.8	88	65	496	24519	12595	3344	8580	4940	77	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	4940	77	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	11	39	23.3	(18) 69	65	569	16917	7567	2622	6728	2971	78	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	2971	78	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		3	9	32	20.8	(12) 81	65	536	20887	9911	3078	7898	3897	79	מגורים	מגורים ד'
(1)								200			50	150	3897	79	תעסוקה	מגורים ד'
(1)		4	17	59.5	(19) 34	50	70	329	28662	22212	1900	4550	8707	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)						250		315	27500		14250	16250	8707	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)									7571	87	3771	5300	8707	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								שטחי סה"כ בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
(1)	(1)						87	7571			2271	5300	8707	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
		2						(20) 2015					8707	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	4	17	59.5	34 (19)	70	332	28779	22329		1900	4550	8649	101	מגורים	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)						250	314	27500		14250	16250	8649	101	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)							86	7571		3771	5300	8649	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)							86	7571		2271	5300	8649	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
		2						(21) 1860					8649	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	3	10	35	20.2	70	116 (16)	507	29156	14670		4408	10077	5754	102	מגורים	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							36	2100		1700	400	5754	102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)							244	14075		2815	11260	5754	102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	4	9	32	20	70	92 (3)	587	27360	15830	3496	8034	4652	103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)							45	2100		1700	400	4652	103	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)							153	7162		1432	5730	4652	103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	4	20	70	28.8	70	140 (22)	684	33253	16537	5320	11396	4840	104	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

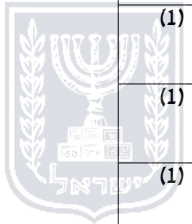


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(1)							63	3071			1971	1100	4840	104	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							116	5657			1257	4400	4840	104	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)		4	22	77	25.8	(23) 182	70	661	46584	23971	6916	15697	7047	105	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							43	3071			1971	1100	7047	105	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							112	9026			2006	7020	7047	105	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)		4	25	88	26	(24) 194	70	671	48812	24721	7372	16719	7269	106	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							59	4357			2357	2000	7269	106	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							82	6000			1200	4800	7269	106	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)		4	18	63	20	(25) 124	70	590	36503	21032	4712	10759	6183	107	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							47	2929			1929	1000	6183	107	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							240	14875			2975	11900	6183	107	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)		4	25	88	26	(26) 173	70	662	44165	22660	6574	14931	6655	108	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							66	4407			2372	2035	6655	108	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							607	40500			8100	32400	6655	108	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

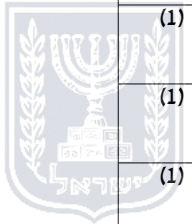


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1)	(1)	4	25	88	20	(27) 127	70	589	37480	21640		4826	11014	6344	109	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							83	5285			2635	2650	6344	109	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							540	34375			6875	27500	6344	109	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	4	25	88	29.8	(28) 224	70	710	53301	25515		8512	19274	7431	110	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							68	5071			2571	2500	7431	110	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							281	21073			4214	16859	7431	110	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	11	39	20	(8) 78	70	496	19459	10010		2964	6486	3925	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							70	2786			1886	900	3925	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							38	1500			300	1200	3925	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	11	39	20	(3) 92	70	502	23431	11902		3496	8034	4665	112	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							45	2100			1700	400	4665	112	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							75	3525			705	2820	4665	112	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	10	35	22.8	(29) 89	70	531	20746	9964		3382	7400	3906	113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)							64	2500			1800	700	3906	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

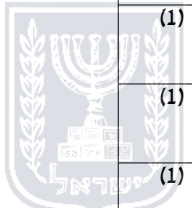


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)						35	1371			411	960	3906	113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	11	39	22.7	(30) 126	70	530	29396	14132	4788	10477	5539	114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						37	2100			1700	400	5539	114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						630	34925			6985	27940	5539	114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	4	22	77	20	(4) 100	70	577	29100	17160	3800	8140	5058	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						41	2100			1700	400	5058	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						692	34925			6985	27940	5058	115	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	11	39	20	(31) 132	70	495	32981	16989	5016	10976	6660	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						49	3300			2040	1260	6660	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						31	2050			410	1640	6660	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	11	39	20.8	(32) 135	70	507	32883	16529	5130	11225	6479	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						45	2929			1929	1000	6479	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)						33	2125			425	1700	6479	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	3	11	39	20	(12) 80	70	506	20251	10199	3040	7012	3997	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

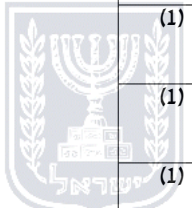
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
(1)							73	2929			1929	1000	3997	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)							48	1900			380	1520	3997	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)		4	22	88		70	963	129109	33822		19057	76230	13405	155	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)							101	13582		10725	857	2000	13405	155	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)		4	22	88		70	940	173128	47886		25048	100194	18404	156	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)							103	19010		14724	1286	3000	18404	156	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)		4	22	88		70	780	55332	18437		7379	29516	7086	158	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)							122	8668		5668	900	2100	7086	158	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)		3	10	40		70	611	39621	11349		5654	22618	6480	159	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)							117	7613		5184	729	1700	6480	159	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)		4	20	80		70	915	74944	21294		10730	42920	8190	160	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)							135	11123		6552	1371	3200	8190	160	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)		4	20	80		70	843	70037	21675		9672	38690	8306	161	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)							136	11365		6665	1410	3290	8331	161	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)		4	13	52		70	876	106477	41337		13028	52112	12152	163	תעסוקה	תעסוקה
(1)							5	600			200	400	12152	163	מסחר	תעסוקה
(1)		4	23	92		70	1297	69055	20042		9802	39210	5322	164	תעסוקה	תעסוקה
(1)							11	600			200	400	5322	164	מסחר	תעסוקה
(1)		4	17	68		70	969	64702	22702		8400	33600	6674	165	תעסוקה	תעסוקה
(1)							9	600			200	400	6674	165	מסחר	תעסוקה
(1)		4	11	44		70	787	63409	27409		7200	28800	8055	166	תעסוקה	תעסוקה
(1)							7	600			200	400	8055	166	מסחר	תעסוקה
(1)		4	11	44		70	743	47700	21825		5175	20700	6414	167	תעסוקה	תעסוקה
(1)							9	600			200	400	6414	167	מסחר	תעסוקה
(1)		4	13	52		70	851	46541	18586		5591	22364	5464	168	תעסוקה	תעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(1)							11	600				200	400	5464	168	מסחר	תעסוקה
(1)		4	17	68		70	994	54336	18586			7150	28600	5464	169	מסחר	תעסוקה
(1)							11	600				200	400	5464	169	מסחר	תעסוקה
(1)		4	19	76		70	782	87792	38167			9925	39700	6878	170	מסחר	תעסוקה
(1)						5	11	600				200	400	6878	170	מסחר	תעסוקה
(1)		2	5	45		45	36	29000	3000			3000	23000	80383	180	מסחר ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש
(1)							12	10000				3000	7000	80383	180	מסחר	מסחר ספורט ונופש
(1)			3	15			2	1600				500	1100	65078	181	מסחר	מסחר ספורט ונופש
(1)							1	600				200	400	65078	181	מסחר	מסחר ספורט ונופש
(1)		2	6	24		50	450	100408	22313			11156	66939	22304	200		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	4463				1330	3124	22304	200	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	150903	33534			16767	100602	33506	201		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	6707				2012	4695	33506	201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)			18	65		(33) 275		67066	33000			10450	23616	33506	201	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	56124	12472			6236	37416	12471	202		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	2494				748	1746	12471	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	128367	28526			14263	85578	28511	203		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	5705				1712	3993	28511	203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								ס"ה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			18	65	(33) 275		67066	33000		10450	23616	28511	203	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	50355	11190		5595	33570	11185	204		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)							2238			671	1567	11185	204	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	13608	3024		1512	9072	3023	206		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	13608	3024		1512	9072	3023	207		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	50269	11171		55855	33513	11166	208		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)							2234			670	1564	11166	208	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	48087	10686		6843	32058	10788	209		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)							2137			641	1496	10788	209	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	19570	4349		2174	13047	4347	213		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	179496	39888		19944	119664	39926	214		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)							7977			2393	5584	39926	214	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
			18	65	(33) 300		73145	36000		11400	25745	39926	214	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)		2	6	24		50	34407	7646		3823	22938	7681	215		מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

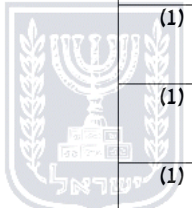


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי						שרות
(1)							20	1529			459	1070	7681	215	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	9261	2058		1029	6174	2058	218		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	45022	10005		5002	30015	10001	219		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	2001			601	1400	10001	219	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	13239	2942		1471	8826	2941	220		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	10701	2378		1189	7134	2377	221		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	14899	3311		1655	9933	3310	222		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	40635	9030		4515	27090	9034	223		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	1806			542	1264	9034	223	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	43609	9691		4845	32907	9663	224		מבנים ומוסדות ציבור
(1)							20	1938			582	1356	9663	224	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	13815	3070		1535	9210	3069	225		מבנים ומוסדות ציבור
(1)		2	6	24		50	450	85284	18952		9476	56856	18723	226		מבנים ומוסדות ציבור
			18	65			300 (33)	73145	36000		11400	25745	18723	226	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי סה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
צידני- שמאלי (1)	צידני- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	12		55	29	4000			500	3500	9853	250		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	1	2	8		55	50	1100			650	450	2244	251		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	1	2	16		80	68	4500	1100		800	2600	5000	252		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)						90						809	253		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	1	(36) 2	(35) 6		75		123975	82550		13808) 27617 (34	103185	260		בית קברות
(1)	(1)	1	1	6				4500	4000			500	5005	270		מרכז תחבורה
(1)	(1)	1	1	6				3610	3200			410	4108	271		מרכז תחבורה
(1)	(1)	4	4	18		80		11420					14491	280		חניון
(1)	(1)		1	4							(37) 50			,305 - 300 323 - 307		שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)		1	(39) 4				(38) 100			20	80		,312 ,307 322 ,319	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

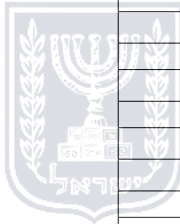
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2820	(1)	(1)	1	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	1	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	1	תעסוקה	מגורים ד'
1316	(1)	(1)	2	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	2	תעסוקה	מגורים ד'
1932	(1)	(1)	3	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	3	תעסוקה	מגורים ד'
1470	(1)	(1)	4	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	4	תעסוקה	מגורים ד'
1680	(1)	(1)	5	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	5	תעסוקה	מגורים ד'
4260	(1)	(1)	6	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	6	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	6	תעסוקה	מגורים ד'
2880	(1)	(1)	8	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	8	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	8	תעסוקה	מגורים ד'
546	(1)	(1)	9	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	9	תעסוקה	מגורים ד'
3400	(1)	(1)	10	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	10	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	10	תעסוקה	מגורים ד'
2400	(1)	(1)	11	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	11	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	11	תעסוקה	מגורים ד'
2320	(1)	(1)	12	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	12	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	12	תעסוקה	מגורים ד'
1442	(1)	(1)	13	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	13	תעסוקה	מגורים ד'
1932	(1)	(1)	14	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	14	תעסוקה	מגורים ד'
1344	(1)	(1)	15	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	15	תעסוקה	מגורים ד'
1288	(1)	(1)	16	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	16	תעסוקה	מגורים ד'
1980	(1)	(1)	17	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	17	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	17	תעסוקה	מגורים ד'

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1660	(1)	(1)	18	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	18	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	18	תעסוקה	מגורים ד'
2156	(1)	(1)	19	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	19	תעסוקה	מגורים ד'
1540	(1)	(1)	20	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	20	תעסוקה	מגורים ד'
1092	(1)	(1)	21	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	21	תעסוקה	מגורים ד'
2160	(1)	(1)	22	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	22	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	22	תעסוקה	מגורים ד'
2260	(1)	(1)	23	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	23	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	23	תעסוקה	מגורים ד'
2340	(1)	(1)	24	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	24	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	24	תעסוקה	מגורים ד'
1148	(1)	(1)	25	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	25	תעסוקה	מגורים ד'
2114	(1)	(1)	26	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	26	תעסוקה	מגורים ד'
1806	(1)	(1)	27	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	27	תעסוקה	מגורים ד'
1204	(1)	(1)	28	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	28	תעסוקה	מגורים ד'
1750	(1)	(1)	30	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	30	תעסוקה	מגורים ד'
2800	(1)	(1)	31	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	31	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	31	תעסוקה	מגורים ד'
2300	(1)	(1)	32	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	32	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	32	תעסוקה	מגורים ד'
1520	(1)	(1)	33	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	33	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	33	תעסוקה	מגורים ד'
1580	(1)	(1)	34	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	34	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	34	תעסוקה	מגורים ד'
1920	(1)	(1)	35	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	35	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	35	תעסוקה	מגורים ד'
2280	(1)	(1)	36	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

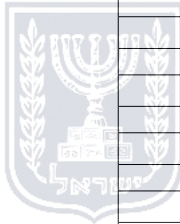


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(1)	(1)	36	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	36	תעסוקה	מגורים ד'
1456	(1)	(1)	37	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	37	תעסוקה	מגורים ד'
1540	(1)	(1)	38	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	38	תעסוקה	מגורים ד'
1540	(1)	(1)	44	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	44	תעסוקה	מגורים ד'
1428	(1)	(1)	45	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	45	תעסוקה	מגורים ד'
2060	(1)	(1)	46	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	46	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	46	תעסוקה	מגורים ד'
2040	(1)	(1)	47	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	47	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	47	תעסוקה	מגורים ד'
1512	(1)	(1)	48	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	48	תעסוקה	מגורים ד'
2260	(1)	(1)	49	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	49	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	49	תעסוקה	מגורים ד'
2920	(1)	(1)	53	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	53	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	53	תעסוקה	מגורים ד'
1344	(1)	(1)	54	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	54	תעסוקה	מגורים ד'
1316	(1)	(1)	55	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	55	תעסוקה	מגורים ד'
1162	(1)	(1)	56	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	56	תעסוקה	מגורים ד'
2320	(1)	(1)	57	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	57	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	57	תעסוקה	מגורים ד'
2400	(1)	(1)	58	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	58	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	58	תעסוקה	מגורים ד'
1932	(1)	(1)	59	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	59	תעסוקה	מגורים ד'
2340	(1)	(1)	60	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	60	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	60	תעסוקה	מגורים ד'
2520	(1)	(1)	61	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	61	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	61	תעסוקה	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

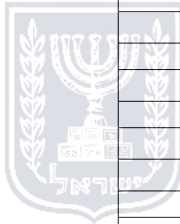


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1512	(1)	(1)	62	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	62	תעסוקה	מגורים ד'
2240	(1)	(1)	63	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	63	תעסוקה	מגורים ד'
854	(1)	(1)	65	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	65	תעסוקה	מגורים ד'
2360	(1)	(1)	66	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	66	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	66	תעסוקה	מגורים ד'
2160	(1)	(1)	67	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	67	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	67	תעסוקה	מגורים ד'
2740	(1)	(1)	68	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	68	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	68	תעסוקה	מגורים ד'
2120	(1)	(1)	69	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	69	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	69	תעסוקה	מגורים ד'
1260	(1)	(1)	70	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	70	תעסוקה	מגורים ד'
1680	(1)	(1)	71	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	71	תעסוקה	מגורים ד'
1526	(1)	(1)	72	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	72	תעסוקה	מגורים ד'
1652	(1)	(1)	73	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	73	תעסוקה	מגורים ד'
1204	(1)	(1)	74	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	74	תעסוקה	מגורים ד'
2300	(1)	(1)	75	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	75	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	75	תעסוקה	מגורים ד'
2140	(1)	(1)	76	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	76	מסחר	מגורים ד'
	(1)	(1)	76	תעסוקה	מגורים ד'
1232	(1)	(1)	77	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	77	תעסוקה	מגורים ד'
966	(1)	(1)	78	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	78	תעסוקה	מגורים ד'
1134	(1)	(1)	79	מגורים	מגורים ד'
	(1)	(1)	79	תעסוקה	מגורים ד'
1000	(1)	(1)	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3000	(1)	(1)	100	דיור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

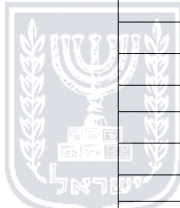


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
600			100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1000	(1)	(1)	101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
3000	(1)	(1)	101	דיור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	101	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	101	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600			101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
2320	(1)	(1)	102	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	102	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	102	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1840	(1)	(1)	103	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	103	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	103	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2800	(1)	(1)	104	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	104	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	104	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3640	(1)	(1)	105	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	105	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	105	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3880	(1)	(1)	106	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	106	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	106	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2480	(1)	(1)	107	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	107	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	107	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3460	(1)	(1)	108	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	108	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	108	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2540	(1)	(1)	109	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	109	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	109	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4480	(1)	(1)	110	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	110	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	110	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1560	(1)	(1)	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1840	(1)	(1)	112	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	112	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	112	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1780	(1)	(1)	113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2520	(1)	(1)	114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה

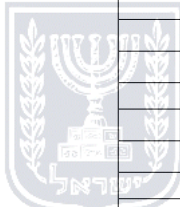


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

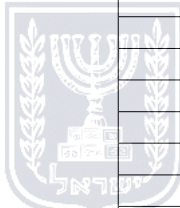


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2000	(1)	(1)	114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
2640	(1)	(1)	115	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
2700	(1)	(1)	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
1600	(1)	(1)	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
20000	(1)	(1)	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	155	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	155	מסחר	מסחר ותעסוקה
24000	(1)	(1)	156	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	156	מסחר	מסחר ותעסוקה
8800	(1)	(1)	158	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	158	מסחר	מסחר ותעסוקה
2000	(1)	(1)	159	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	159	מסחר	מסחר ותעסוקה
4000	(1)	(1)	160	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	160	מסחר	מסחר ותעסוקה
4000	(1)	(1)	161	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(1)	(1)	161	מסחר	מסחר ותעסוקה
7800	(1)	(1)	163		תעסוקה
	(1)	(1)	163	מסחר	תעסוקה
4600	(1)	(1)	164		תעסוקה
	(1)	(1)	164	מסחר	תעסוקה
5100	(1)	(1)	165		תעסוקה
	(1)	(1)	165	מסחר	תעסוקה
3300	(1)	(1)	166		תעסוקה
	(1)	(1)	166	מסחר	תעסוקה
3300	(1)	(1)	167		תעסוקה
	(1)	(1)	167	מסחר	תעסוקה
3900	(1)	(1)	168		תעסוקה
	(1)	(1)	168	מסחר	תעסוקה
3400	(1)	(1)	169		תעסוקה
	(1)	(1)	169	מסחר	תעסוקה
5700	(1)	(1)	170		תעסוקה
	(1)	(1)	170	מסחר	תעסוקה
	(1)	(1)	180	ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש
	(1)	(1)	180	מסחר	מסחר ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(1)	(1)	181	ספורט ונופש	ספורט ונופש
	(1)	(1)	181	מסחר	ספורט ונופש
	(1)	(1)	200		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	200	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	201		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3300	(1)	(1)	201	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	202		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	203		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3300			203	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	204		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	204	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	206		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	207		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	208		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	208	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	209		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	209	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	213		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	214		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	214	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3600			214	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	215		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	215	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	218		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	219		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	219	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	220		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	221		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	222		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	223		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	223	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	224		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	224	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	225		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	226		מבנים ומוסדות ציבור
3600			226	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	250		מתקנים הנדסיים
	(1)	(1)	251		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	(1)	(1)	252		מתקנים הנדסיים
	(1)	(1)	253		מתקנים הנדסיים
	(1)	(1)	260		בית קברות
	(1)	(1)	270		מרכז תחבורה
	(1)	(1)	271		מרכז תחבורה
	(1)	(1)	280		חניון
	(1)	(1)	300 - 305, 307 - 323		שטח ציבורי פתוח
	(1)	(1)	307, 312, 319, 322	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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. מס' הקומות אינו כולל קומה עליונה של עד 2 מ' בעבור מתקנים טכניים בלבד על הגג.

ב. תותר הסבת שטחים, של עד 200 מ"ר בקומת הקרקע ביעוד מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, לטובת שימושים ציבוריים המפורטים בפרק 4 בייעודי הקרקע הרלוונטיים.

ג. לא יותר ניוד זכויות משטחים מתחת לכניסה הקובעת אל שטחים למעל הכניסה הקובעת.

ד. תאי השטח מעורבי השימושים הינם מתחם אינטנסיבי כהגדרתו בתמ"א 4/35.

ה. ביעודים הכוללים חדרי טרפו שטחם לא יעלה על 200 מ"ר.

ו. בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה, הערות מס' 18-2, 31-21, מפורט מטה מס' יח"ד המיועדות להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק, מתוך סה"כ יח"ד בכל תא השטח. סה"כ בכלל תאי השטח הללו 2,300 יח"ד, המהוות 20% יח"ד בתכנית.

ז. במגורים: מס' המחסנים לא יעלה על מס' יחידות הדירור, ושטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.

ח. בתאי השטח בהם חזית מסחרית ביעוד מגורים ד' וביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, שטח השירות למסחר בקומת הקרקע כולל 1,500 מ"ר עבור קולונדה בעומק 5 מ'.

ט. ביעוד מסחר ותעסוקה יותר ניוד זכויות של עד 10% מסך זכויות הבניה באותו תא שטח בי השימושים מסחר ותעסוקה, כך שתישמר קומת קרקע מסחרית ובאישור הוועדה המקומית בהליך הרישוי.

י. ביעוד מסחר ותעסוקה תותר בניית קומת מסחר בקומת הקרקע בלבד. עם זאת ניתן להשתמש בתת הקרקע לצורך שטיפת רכבים בשטח שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה למסחר.

יא. ביעוד מסחר ותעסוקה תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת בין היתר לצורך הקמת חוות שרתים מהשטח העיקרי לתעסוקה, שטיפת רכבים ומרכולים מהשטח העיקרי למסחר, כך שתישמר קומת קרקע מסחרית בהליך הרישוי ובאישור הוועדה המקומית. השטח העיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כולל שטח של עד 80% משטח המגרש בקומה אחת עבור שימושי מסחר.

יב. ביעוד תעסוקה תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת, בין היתר לצורך הקמת חוות שרתים מהשטח העיקרי לתעסוקה, ושטיפת רכבים מהשטח העיקרי למסחר, כך שתישמר קומת קרקע מסחרית ובאישור הוועדה המקומית בהליך הרישוי.

יג. ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה תותר העברת זכויות בניה לשירות ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו.

יד. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הקרקע למתחתיו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הנחיות בעניין קווי בניין: 1. כמסומן בתשריט. 2. ביעודים למבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור יחויב קו בניין 0.0 מ' לאורך של לפחות 70% מאורך החזית- לכל הכיוונים. 3. בכל היעודים בהם שימוש זכויות בניה לחזית מסחרית, תחויב קולונדה או מרפסות בקומות העליונות בקו בניין 0.0 מ' לאורך לפחות 70% מאורך החזית וזיקת הנאה לציבור ברוחב של



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

- לפחות 5 מ'. 4.לחדר הטרפו יקבעו קווי הבניין במרחק 1 מ' מגבול תא השטח.
- (2) 48 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (3) 46 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (4) 50 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (5) 42 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (6) 77 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (7) 55 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (8) 39 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (9) 54 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (10) 56 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (11) 38 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (12) 40 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (13) 51 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (14) 57 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (15) 73 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (16) 58 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (17) 69 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (18) 35 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (19) כולל 250 יחידות דיור מיוחד.
- (20) מתוכם 800 מ"ר לחצר מקורה.
- (21) מתוכם 600 מ"ר לחצר מקורה.
- (22) 70 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (23) 91 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (24) 97 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (25) 62 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (26) 86 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (27) 64 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (28) 112 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (29) 45 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (30) 63 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (31) 66 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (32) 68 מתוך סך כל יח"ד יהיו יח"ד להשכרה בהישג יד לפי התוספת השישית.
- (33) יח"ד המוקנות בתאי שטח : 201,203,214 ו-226 הינן יח"ד להשכרה בהישג יד לפי סעיף 188 לחוק , שה"כ 1,150 יח"ד המהוות כ-10% מסה"כ יח"ד בתכנית.
- (34) השטח העיקרי יכלול מבנה טהרה, מבנים וחדרי קבורה, סככת הספדים, מבני שירותים, קמרונות קבורה ושטחי קבורה מקורים אחרים.

(35) גובה המבנה מתייחס לבינוי הנלווה לבית העלמין. גובה לקבורה רבודה יתאפשר עד 12 מ'.

(36) מס' הקומות מתייחס לבינוי הנלווה לבית העלמין. בעבור קבורה רבודה תתאפשר בניה של 6 קומות.

(37) למטרות מחסנים ואחזקה וחדרי נוחיות. סך השטחים מתייחס לכל אחד מתאי השטח המפורטים לעיל.

(38) סך שטחי המסחר, מתייחס לכל אחד מתאי השטח המפורטים לעיל.

(39) הערך מתייחס למטר מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו על ידי רשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו ובתנאים הבאים:
1. הגשת בקשה להיתר בניה ראשון או היתר חפירה ראשון בשטח התכנית (פרט להיתרים הדרושים לעבודות לטיהור קרקע ומים) תידרש לתכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 1:500, לאישור הוועדה המקומית שתכלול בין השאר:
 - א. התייחסות למפלסי קרקע, מפלסי דרכים ושטחים ציבוריים, כולל התייחסות לעצים.
 - ב. המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.
 - ג. פתרון קומת הכניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים ועקרונות הפיתוח במגרש, לרבות תכנון הבינוי לשימושים הציבוריים, המתאפשרים לשילוב ביעודים מגורים ד' ו-מגורים, מסחר ותעסוקה.
 - ד. פרישת תאי השטח בהם מתאפשרים שימושים ציבוריים משולבים ביעודים מגורים ד' ו-מגורים, מסחר ותעסוקה.
 - ה. רשת שבילי אופניים.
 - ו. נטיעות עצי צל במדרכות ובמרחב הציבורי.
 - ז. פירוט חומרי הגמר.
 - ח. מתחמים לאתרי טיפול בפסולת בניין וגריסתה.
 2. הליך הרישוי בתאי שטח החופפים לתחום רדיוסי מגן ב' ורדיוסי מגן ג' סביב קידוחי "מקורות" כמסומן בתשריט התכנית, יידרש לאישור חב' "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
 3. מימוש וביצוע הבנייה והפיתוח המוצעים בתכנית זו יהיו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית למים, חשמל, ביוב, ניקוז, תחבורה, צרכי ציבור וכדומה, הנדרשות לצורך מימוש תכנית זו, לרבות הקמת תחנת השאיבה לשפכים ולמים, הקמה ושדרוג של קווים מאספים למט"ש אשקלון והקמת בריכות המים.
 4. הגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה יכלול תכניות הסדרי תנועה לאישור ע"י רשות התמרוך המוסמכת ותנאי לאישור אכלוס יהיה ביצוע בפועל של תכניות הסדרי תנועה מאושרות אלו.
 5. הליך הרישוי יכלול תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם הוועדה המקומית ו/או היחידה הסביבתית העירונית. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.
 6. טיפול בפסולת בניין:
 - א. הליך הרישוי בתחום התכנית יכלול הצגת תחשבי כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
 - ב.. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינני.
 - ג. מתן תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.
 7. הליך הרישוי ו/או כל עבודה בתחום דרך מס' 4 יידרש לאישור חב' נתיבי ישראל.
 8. הליך הרישוי בתחום התכנית לפתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים יידרש בהיוועצות עם משרד הבריאות.
 9. הליך הרישוי בתא שטח הכולל שימושי מסחר ועבור מבנים ביעודים מסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש, תחנות שאיבה לביוב, בריכות מי שתייה יידרש לאישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.



תנאים בהליך הרישוי

10. אקוסטיקה:

א. הליך הרישוי יכלול בשלב תכניות הפיתוח לשכונה, בתחום השצ"פ שבתא שטח 231, תכנון קיר אקוסטי על ידי יועץ/ת אקוסטי/ת, זאת על בסיס התכנון הראשוני שהוצג במסמך הסביבתי של תכנית זו ותנאי לתחילת עבודות הפיתוח יהיה הקמת הקיר האקוסטי.

ב. הליך הרישוי לבניית האצטדיון בתא שטח מס' 180, יכלול הכנת דו"ח אקוסטי למבנה לאישור איגוד ערים אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה.

ג. הליך הרישוי למבנים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) יכלול הגשת דו"ח אקוסטי מפורט, המתייחס למקורות רעש סביבתי במבנים עצמם (מערכות מכניות) ומקורות רעש בסביבה, לאישור איגוד ערים אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה. בדיקת רעש מכבישים תבוצע על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, בעבור התכנון המפורט של הכבישים ושל המבנים המתוכננים בתכנית. בהתבסס על הבדיקה ייקבעו פתרונות למיגון אקוסטי (מיגון אקוסטי דירתי כולל בחינת הפניית חלונות חדרי המגורים וחדרי השינה לכיוון השקט יותר ולא לכיוון מקורות הרעש, סוללה אקוסטית וכו'..). בשימת דגש לפתרון אקוסטי בקרבת מקור הרעש.

ד. הליך הרישוי למבנים רגישים לרעש, יכלול הגשת תצהיר יועץ אקוסטי לליווי ביצוע המיגון האקוסטי הדירתי, בהתאם לדו"ח האקוסטי המאושר.

ה. הליך הרישוי לשימושים רגישים לרעש (מגורים ומבני ציבור) הנמצאים בסמיכות לאזור התעשייה גבעת ציון ואזור התעשייה הצפוני יכלול הגשת דוח אקוסטי לביצוע תכנון אקוסטי מפורט, שיכלול מדידות הרעש הסביבתי הקיים מאזורי התעשייה, לאישור איגוד ערים אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה.

ו. תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה יהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי אשר יכלול תיאור של שלבי הקמה, פירוט כלי העבודה בהם ייעשה שימוש, חיזוי מפלסי הרעש לשלבי הבנייה ותיאור אמצעים נדרשים להפחתת הרעש. כמו כן, הדוח יכלול תכנית מדידות רעש ורעידות שיבוצעו לצורך בקרה על עבודות הבנייה, לאישור איגוד ערים אשקלון ו/או המשרד להגנת הסביבה.

11. הליך הרישוי לבנייה בתא שטח 206, יכלול העתקת קידוח ניטור מי התהום לשצ"פ הסמוך בתא שטח 313, לרבות דרך גישה לרכב, בתיאום עם רשות המים.

12. הליך הרישוי לחוות שרתים, והתחמ"ש יכלול בחינת ההשפעות הסביבתיות הרלוונטיות לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ואגף קרינה במשרד להגנת הסביבה.

13. הליך הרישוי וכל פעולה בתחום יער ובכלל זה העברת תשתית, קווי תשתית, סלילת דרכי יער ביערות וכיו"ב, יהיו באישור הקרן הקיימת לישראל.

14. הליך הרישוי לתאי שטח 101-100 יכלול את השימושים למבני הציבור יחד עם שאר השימושים והזכויות כמקשה אחת ויבטיח את מימונם ורישומם בהתאם להוראות תכנית זו.

15. הליך הרישוי בתאי השטח בהם סומנו עצים להעתקה/כריתה, יכלול עדכון טבלאות סקר העצים בהתאם לנוהל העדכני לעריכת סקר העצים ועל פי הפרמטרים הבאים: מצב בריאותי, מיקום העץ, ערך מין העץ וחופת העץ לאישור פקיד היערות.

16. הליך הרישוי בתאי השטח החלים בתחום המגבלות מקו המתח העליון יידרש להטמנת או העתקת קו המתח העליון וחישמום בתוואי החדש בהתאם למסומן בנספח החשמל לתכנית זו.

17. תנאי בהליך הרישוי למסחר ותעסוקה ביעוד מסחר ותעסוקה, יהיה הגשת בקשה להיתר בניה אשר תכלול את מלוא זכויות הבניה המוקנות לתא השטח, ותאפשר אכלוס של לפחות 80% מהיקפי הבניה.

18. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תצ"ר לכל תחום התכנית על ידי מגיש התכנית.

19. תנאי בהליך רישוי לתכנון מפורט לתנועה ופיתוח ברחוב בן גוריון, לרבות תכנית נת"צ יהיה תיאום תכנון עם חברת נתיבי ישראל.

1. בתאי השטח ביעודים משולבים של מסחר מגורים ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, תעסוקה וחזית מסחרית ומגורים וחזית מסחרית:

א. הכניסה להולכי רגל ואזורי החניה לשימוש המסחרי יהיו נפרדות מאלו של המגורים והתעסוקה. רמפת הכניסה לתת הקרקע יכולה לשמש את כלל השימושים השונים כשהפרדה בחניות תתבצע במסגרת החניון התת קרקעי.

ב. מתקני מיזוג האוויר ואורור לשטחי המסחר יותקנו כך שלא יגרמו הפרעה ויזואלית ו/או אקוסטית למגורים.

ג. במידת האפשר מיקום חללים רגישים ופתחיהם, כדוגמת חדרי שינה, חדרי הרצאות וכד', לא יבנו יפנו ישירות לעבר מקור אפשרי למפגע בשימוש המסחרי (רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).

ד. הבקשה להיתר תכלול סימונים למיקום וגודל השילוט על גבי פריסת חזיתות המבנים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

ה. עיצוב החזיתות לשימוש המסחרי, לרבות שילוט, יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, ובשפה עיצובית משותפת לחזית כולה.

ו. חדרי האשפה יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג על מנת לאפשר התקנתם במידת הצורך.

ז. חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.

ז. אזורי פריקה וטעינה - הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי/ בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.

ח. השטח שבין החזית המסחרית לגבול תא השטח יקורה. תחום זה יהווה שטח מעבר ציבורי או שטח ישיבה פתוח עבור המסחר ולא יגודר. מפלס שטח זה ימשיך את מפלס הפיתוח של המדרכה במרחב הציבורי הגובל. עיצוב הקירוי יהיה עפ"י הנחיות מרחביות.

ט. יתוכננו סידורי סילוק, אחסון וטיפול בפסולת בשטח המתחם בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר, באופן שלא יהווה מטריד.

י. יותר שימוש בפטיו בתוך תא השטח עבור מסעדות ובתי קפה בנוסף לשימוש בחזית המסחר לעבר השבילים הקיימים.

2. חדרי נוחיות:

עבור האוכלוסייה המזדקנת תתוכנן פריסת חדרי נוחיות במרחב הציבורי. חדרי הנוחיות הנגישים ופתוחים לציבור ישולבו בתאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח. ככל שלא ניתן לאפשר פריסה נאותה, יותר שילוב חדרי נוחיות בדרכים.

3. כללי:

1. תכנון ראש המבנה לשימושי מגורים ו/או תעסוקה יהיה על פי ההוראות להלן:

א. קומה חלקית על הגג תהיה בנסיגה מקונטור הקירות החיצוניים של הבניין למעט המשך קירות ממ"ד/ממ"ק במידה ונדרש.

ב. לא תותר הבלטה של קומה עליונה או הגג מחוץ לקונטור הקירות החיצוניים של המבנה.

ג. לגגות שטוחים יינתן פתרון אדריכלי אינטגרלי להסתרת כל המערכות הטכניות הממוקמות על הגגות, לרבות קולטי שמש ומדחסי מיזוג אוויר (הסתרת המערכות ע"י מעקה הגג העליון), מונח הדפסה 47, תכנון זמין מונה הדפסה 47, לרבות גגות PV וגגות כחולים.

ד. תותר הקמת מערכות PV על מתקני הצללה במרחב הציבורי כולל שבילים

ה. פתרון עיצובי להסתרת מכלים לאגירת מים על הגג יינתן במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ו. גג כל מבנה בתכנית מהווה חזית חמישית. יש לשים דגש לתכנון אדריכלי נאות להסתרה מלאה של המתקנים ההנדסיים על הגג.

1. מים :

א. אספקת המים, פרטי חיבורי המים והצנרות למבנים ושטחי הגינון והפיתוח ייקבעו בתיאום עם תאגיד המים המקומי.

ב. יש לתכנן נקודות דיגום מי שתיה מדגמי במתחם האמור כחלק מהבקרה על איכות מי השתייה בשכונה.

ג. יש לבצע ניקוי וחיטוי של מערכת המים בשיטה ובחומרים המאושרים על ידי משרד הבריאות ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ד. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים וקווי מש"ל כמופיע במהדורתן העדכנית ביותר.

ה. חיבורי מים לקווי "מקורות" יבוצעו בתיאום עם "מקורות".

ו. להלן פירוט קידוחי מי שתייה בתחום שטח התכנית :

1. קידוח מגדל 9 קואורדינטות 161946/618675, רדיוס מגן א' 10 מ', רדיוס מגן ב' 97 מ', רדיוס מגן ג' 195 מ'.

2. קידוח מגדל 14 קואורדינטות 161576/618777, רדיוס מגן א' 10 מ', רדיוס מגן ב' 74 מ', רדיוס מגן ג' 149 מ'.

3. קידוח מגדל 15 קואורדינטות 161173/618785, רדיוס מגן א' 10 מ' (קידוח מגדל 15 אינו נדרש בשמירה על מגבלות רדיוסי מגן בשל היותו אתר לקידוח מים מליחים).

4. קידוח מגדל 6 קואורדינטות 161620/617832, רדיוס מגן א' 10 מ', רדיוס מגן ב' 136 מ', רדיוס מגן ג' 273 מ'.

5. קידוח להט 4 קואורדינטות 161200/616630, רדיוס מגן א' 10 מ', רדיוס מגן ב' 105 מ', רדיוס מגן ג' 211 מ'.

בתחום מגבלות הבנייה (רדיוסי מגן א'+ב'+ג) של מתקנים אלו יחולו תקנות משרד הבריאות לעניין זה ובאחריות מפעיל הקידוח לעמוד בהן ולהבטיח שמירה על איכות הקידוחים.

ז. לא תותר הנחת קווי ביוב בתחום אזור מגן א' של קידוחי הפקת המים.

ח. הנחת קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ג' תיעשה עפ"י כל התנאים המפורטים בהנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה (מש"ל) העדכניות ביותר ובאישור משרד הבריאות.

ט. כלל קווי הביוב המתוכננים בתחום רדיוסי מגן, ימוגנו לחלוטין ויבטיחו אטימות מוחלטת. קווים אלה יהיו בתוואי מרוחק ככל הניתן מהקידוח.

י. הנחת כלל קווי מש"ל בסמיכות ובחציית קווי מים תיעשה עפ"י כל התנאים המפורטים בהנחיות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה (מש"ל) העדכניות ביותר ובאישור משרד הבריאות.

2. ביוב

א. יותר מעבר קווי ביוב עירוניים בתחום השטחים הפתוחים והשצ"פים, שבילים, דרכים ובבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.

ב. חל איסור מוחלט על תשתיות ניקוז לרשת הביוב.

ג. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב והניקוז העירוניים.

ד. חציית קווי מים תהיה מעל קווי הביוב ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ה. תחנת השאיבה לביוב תתוכנן בהתאם להנחיות רשות המים ועל פי הנחיות המשרד להגנת



תכנון זמין
מונה תדפיס 47



תכנון זמין
מונה תדפיס 47



תכנון זמין
מונה תדפיס 47



תשתיות	6.4
	<p>הסביבה.</p> <p>ו. פתרון הקצה לתכנית הינו מט"ש אשקלון.</p> <p>3. הנחיות לכל היעודים בתכנית בהם ישנו שימוש למסחר:</p> <p>א. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה הגג הגבוה ביותר במבנה.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי מזון.</p> <p>ד. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מטרים.</p> <p>ה. לא יהיה מעבר צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>ו. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>ז. במידת הצורך, יותקנו פתרונות הפרדת זרמים כולל טיפול בתשטיפים או קירווי משטחי הפריקה והטעינה.</p> <p>ח. יינקטו אמצעים למניעת ריחות, מזיקים ומטרדים נוספים מהמסחר.</p>

תשתיות	6.5
	<p>4. חשמל ואנרגיה</p> <p>א. הקמתן של תחנות השנאים והמיתוג תותר בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים עד קו בניין אפס שלא בחזיתות המגרשי הפונים למרחבים ציבוריים, לרבות במגרשי מגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, מיתקנים הנדסיים, וספורט ובתאום עם חברת החשמל והוועדה המקומית.</p> <p>ב. בניית תחנות שנאים בשצפ"ים תותר כתחנות תת קרקעיות, לצורך הזנת מבני ציבור בלבד.</p> <p>ג. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>ד. להזנת חשמל לתוכנית נדרשת תחמ"ש - תחנת מישנה של חברת החשמל, המסומנת בתוכנית בתא שטח ייעודי ופרוזדור תשתיות מתח עליון 161 ק"ו מהתחמ"ש ועד הגבול המזרחי של התוכנית.</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ו. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים והמרחקים מהם, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>ח. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. תותר הקמת עמודי מתח גבוה עיליים באופן זמני ותותר הקמת עמודים סופיים בקו קיים.</p> <p>ט. חדרי הטרפו ימוקמו מחוץ לרדיוסי המגן שבתכנית.</p>

6.5	תשתיות
	<p>5. תשתית לטעינת רכבים חשמליים</p> <p>א. ברחובות הראשיים תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים כך שלפחות 20% מהחניות לאורך הרחוב יהיו עם תשתית לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>ב. בחניונים ציבוריים ובחניוני מגרשי הציבור תוכן תשתית לטעינת רכבים חשמליים לפחות- 30% מהחניות או על פי הנחיות עדכניות של ספקית התשתית בעת היתר הבנייה.</p> <p>6. אנרגיה מתחדשת</p> <p>ישולבו מתקנים לניצול הפקת ואגירת אנרגיות מתחדשות בייעודי הקרקע כחלק מהמבנים לרבות הגגות והקירות ומעל קירווי ביעודים הכוללים שטחים פתוחים וחניות עליות, בכפוף לרגולציה העדכנית בנושא, הוראות רשות החשמל והוראות כל דין.</p> <p>7. תקשורת</p> <p>א. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.</p> <p>ב. בשטח התוכנית קיימים תרניי אנטנות בתוך אזור המיועד למגרשי מגורים בתאי שטח 24, 31 ודרך בתא שטח 583. העתקת התרנים הנ"ל תהיה בתיאום עם עיריית אשקלון וחברת התקשורת.</p> <p>8. פתרון אשפה פנאומטי:</p> <p>א. תותר הקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת בכל ייעודי הבינוי, הכוללת בין היתר, רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי אשפה באופן פנאומטי.</p> <p>ב. תוכן תכנית למערכת שינוע של האשפה בצנרת תת קרקעית, כולל מתקן הנדסי עבור מרכז איסוף האשפה.</p> <p>ג. בתחום המרחב הציבורי ניתן יהיה להקים הקמת רשת פנאומטית לפינוי אשפה. צנרת תת קרקעית ומתקניה בדרכים, שבילים ושצ"פים תשולב במסגרת תכנית תאום תשתיות.</p> <p>ד. שני מתקני קצה מתוכננים בתאי שטח ביעוד מתקנים הנדסיים שמספרם בתשריט: 255 ו-256.</p>



6.6	תשתיות
	<p>9. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>* במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>* בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>* בתחום מגרשי הייעודים הבאים שטח פרטי פתוח; חניון, מסחר ותעסוקה, תעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>



תשתיות	6.6
<p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>10. מרכזי מחזור:</p> <p>1. תכולת מרכז מחזור: זרמי אשפה מקובלים במרכזי מחזור: זכוכית, אלקטרונית, בדים, קרטון. לרוב מקובל גם אריזות ונייר (בנוסף למתקנים בתחום מגרשי המבנים).</p> <p>2. מיקום מרכז מחזור אזורי: יש לתכנן את מיקום כלי האצירה באופן שיאפשר נוחות מרבית לתושבים.</p> <p>בחירת מיקום המרכז נדרשת לשים דגש על מספר גורמים:</p> <p>א. ניראות ואסטטיות של מיקום מרכז כלי האצירה, שמירת הניקיון במרכז המחזור ובסביבתו, תאורה שתיצור תחושת נוחות ובטיחות אישית, וככלל יצירת תחושה שמרכז המחזור מטופל ברמה גבוהה.</p> <p>ב. מרכזים שכונתיים/מרחביים מומלץ למקם ברדיוס הליכה של עד כ-400 מטרים באזורי בנייה המתאפיינת כרוויה (בתלות בפריסת הבינוי)</p> <p>ג. תכנון מרכזי המחזור יאפשר נגישות נוחה לרכב התושבים ולכלי רכב האמורים לרוקן את כלי האצירה באופן בטוח, תוך הפרעה מינימלית במרחב הציבורי, וללא סיכון ביחס לתושבים החולפים במקום.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>1. ניקוז והידרולוגיה:</p> <p>א. הוראות תמ"א 1 על כל תיקוניה הינה המסד לתכנון הנגר העירוני בתכנית זו.</p> <p>ב. הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח לצורכי שימור נגר עילי ימוקמו מחוץ לרדיוסי המגן, המפורטים בסעיף תשתיות.</p> <p>ג. קוטר צנרת ניקוז בכבישים לא יקטן מ- 50 ס"מ.</p> <p>ד. פתרון ניקוז הכבישים בשכונות יהיה בשיטה פיזורית, לטובת שטחים קולטי נגר מחלחלים הממוקמים במרחב הציבורי ולאורך הדרכים.</p> <p>ה. בכניסה לחניונים ולמרתפים ינקטו ויתוכננו הגבהות ואמצעים שונים למניעת הצפות, לרבות תעלות איסוף ומחסומים פיזיים למניעת גלישת נגר עילי. נגר שיחדור למרתפים יסולק בהתאם לנחיות המפורטות בהל"ת (הוראות למתקני תברואה).</p> <p>ו. תבוצע תחזוקה שוטפת בכניסות למערכת התיעול ולניקיון מוצאי הניקוז, אזורי ההחדרה וערוצי הניקוז הכוללת פינוי וטיפול בכל סוגי הפסולת לאתרים מוסדרים.</p> <p>ז. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שאירוע סופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>ח. מערך הניקוז הדרומי של השכונה יבוצע בהתאם לעקרונות התכנון אשר יושמו בשכונה הסמוכה, אגמים מזרח. קרי, במוצאי הניקוז יתוכננו לימנים אשר תפקידם יהיה לקלוט פסולת אשר נאספת במערכת הניקוז העירונית. הלימנים יתוכננו כך שהמים הנאספים בתחומם יהיו בלימן וזאת לצורך הפחתת העומס ההידראולי על שלולית החורף. יש לציין כי נדרשת תחזוקה שוטפת עבור מתקני תפיסה אלו.</p> <p>2. ניהול נגר עילי:</p> <p>א. בשטח התוכנית הנגר ינוהל כך שלפחות 75% מהנפח היממתי בהסתברות סופה של 1:50 שנה וזאת בהתאם לתמ"א 1. תינתן עדיפות לביצוע קידוחי חלחול בשטח המגרש. הדוח ההידרולוגי</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>לשלב ההיתר של כל מגרש אשר יבטיח עמידה בהוראות תמ"א 1, יאושר על ידי יועץ ניקוז מטעם הרשות המקומית.</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגגות ושיפועים מתוכננים בחצרות.</p> <p>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. באזורי חניה ומשטחים מרוצפים אחרים ייעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים או באמצעי הפניית נגר להחדרה בשטח המגרש.</p> <p>ה. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים/מגוננים.</p> <p>ו. בשטחים הציבוריים בשכונה, ישולבו אמצעים להשהיית או החדרת נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים ראשיים ימוגנו מפני אירועי נגר בתדירות סופה של 1:100 שנה.</p> <p>ח. אין לאגום מי נגר ואין לאפשר מוצא ניקוז בתוך תחום רדיוסי המגן של נק' קידוח למי שתייה הנמצאים בתוכנית זו.</p> <p>ט. לא תותר הפניית מי נגר לעבר מערכת הביוב.</p> <p>י. במידה ויתגלו במהלך הביצוע מי תהום אשר יידרש לנקזם לצורכי הביצוע. פעולה זו תתבצע על פי הנחיות הידרוגיאולוג.</p> <p>יא. תכנון המגרש הבנוי יבוצע כך שהשטחים המחלחלים ימוקמו באזורים הנמוכים של המגרש לטובת ניהול נגר.</p> <p>יב. חצרות תפעוליות בשטחים המיועדים לתעסוקה או מסחר ושטחים נוספים בעלי פוטנציאל פגיעה באיכות הנגר ייקורו במידה שתמנע זיהום מי מי נגר. חל איסור על יציאת תשטיפים למערכת הניקוז העירונית או החדרתם לאקויפר. יש לנהוג בתשטיפים אלו על פי הנחיות הלי"ת.</p>	

חניה	6.8
<p>1. החניה תהיה בתחום תאי השטח בלבד.</p> <p>2. שיתוף מערכת רמפות ומעברים ביניהן תהיה מחייבת בתאי השטח שנכללו בתכנית בינוי ופיתוח לעניין זה על פי סעיף 6.1. בתאי שטח אלו תישמר זכות מעבר לכלי רכב על פי התחום שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1. בקשה להיתר בניה ראשון מבין תאי השטח הללו תכלול את מערכת הרמפות ומעברי הרכב המשותפת.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף חניה המשותף למספר תאי שטח צמודים ובלבד שכל מקומות החניה לכל תא שטח יינתנו בתחום אותו תא השטח.</p> <p>4. לא יותרו כניסות רכב פרטי לתאי השטח מכיוון דרכים מס' 1-3.</p> <p>5. תותר הקמת מרתפי חניה עד גבול תא השטח ושטח קומת מרתף לא יעלה על 85% משטחו של תא השטח.</p> <p>6. בתכנון חניה עילית ללא בינוי תחתיה, ככל שתהיה, ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	

שמירת טבע וגנים לאומיים	6.9
<p>אקולוגיה ושטחים פתוחים:</p> <p>1. בשלב התכנון המפורט ייערך סקר אקולוגי בתא שטח 230 לשימור ערכי טבע מוגנים. הסקר יכלול הנחיות מפורטות לעבודה בשטחים הרגישים, העתקת גיאופיזים, איסוף זרעים וטיפול</p>	

שמירת טבע וגנים לאומיים

בצמחייה פולשנית על פי הצורך. העתקה תתבצע ככל הניתן לאתרים הנשמרים בתחום התכנית וקירבתה ובהתאם להנחיות רט"ג. התכנון הנופי בתא שטח זה יהיה בליווי אקולוג.
 2. בתכנון ערוץ הניקוז ושטחי הפארק סביבו יקבעו הנחיות ואמצעים למניעת הגעת נגר מזוהם לערוץ הניקוז, בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

מסדרון אקולוגי דרומי:

1. תכנון התאורה בתאי שטח 230, 260, 270, 256, 541 יבוצע כך שתימנע זליגת אור אל עבר השטחים הפתוחים והמסדרון- הן מעבודות ההקמה והן בשלב הקבע. תכנית התאורה תתואם עם קק"ל ותועבר לאישור רט"ג.
2. בתאי שטח אלה ייעשה שימוש בעצים לצמצום השפעות רעש ותאורה כלפי השטח הפתוח. התכנון הנופי יכול לנטיעות עצי צל של מינים מקומיים שמאפיינים את תצורת הצמחיה המקורית, לשיקום נופי. התכנון ייעשה בליווי אקולוג.

מינים פולשים:

1. הפיתוח הנופי בשצ"פים האקסטנסיביים ייעשה שימוש במינים מקומיים בלבד על פי המלצות אקולוג מלווה ובתיאום עם רט"ג שימנע זליגה של מינים פולשים לשטחים הרגישים מסביב.
2. בתכנית הנטיעות ייאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.
3. מקור אדמת המילוי יהיה ממקור נקי שאינו מכיל זרעי צמחים פולשים (אדמת עומק, או אגרגט ממחצבה נקייה ממינים פולשים).
4. יש לבצע ניטור לאיתור מינים פולשים בשולי התכנית הגובלים במסדרון האקולוגי למשך 3 שנים מתום הפרויקט, בתיאום עם קק"ל.

סימון בתשריט קו עזר בצבע תכלת (ערוץ זרימה/יובלים)

1. בתחום ההשפעה של ערוצי הזרימה/יובלים יחולו ההוראות הבאות:
 - א. תישמר ככל הניתן המערכת האקולוגית הטבעית של ערוצי הזרימה/יובלים ורציפות זרימת המים.
 - ב. יותרו התכליות והשימושים המותרים לפי סוג יער.
 - ג. למרות האמור לעיל יינטעו בתחום רצועת הנחל רק מיני עצים ושיחים המתאימים באופיים לערוצי זרימה/יובלים.
 - ד. לא יינטעו עצים ושיחים בתוך תחתית ערוצי הזרימה/יובלים.
- ה. תותר סלילה של שבילים ודרכי שירות לאורך ערוצי הזרימה/יובלים.
- ו. דרכים חקלאיות ודרכי יער יחצו את ערוצי הזרימה/יובלים בגשרים איריים בריבוד אבן, בטון או אספלט, או בגשרים עיליים להולכי רגל מחומרים כגון: אבן, בטון, פלדה ועץ.
- ז. לא תותר הקמת מבנים למעט חניוני יום למבקרים הכוללים מתקנים פיקניק ומשחק.
2. כל פעולה בתחומי ערוצי הזרימה/יובלים תתואם עם רשות הניקוז.

תאורה:

1. בתאי שטח 230, 260, 270, 256, 541 ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל ומסתירי אור אחוריים. גוף התאורה יותקן בהתאם לתכנון שממזער "זליגת אור" כלפי השמיים ואזורים שאינם מיועדים לעבודה או תנועה.
2. תכנית תאורה תוכן בשלב תכנון הפיתוח והדרכים המפורט לשכונה תתואם עם קק"ל ותובא לאישור רט"ג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

<p>6.9 שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>גידור: במהלך עבודות ההקמה בתאי שטח 230, 260, 270, 256, 541 יגודרו כל אתרי העבודות על מנת למזער את השפעות השוליים כלפי השטחים הרגישים. הצורך בגידור כל תא שטח 230 יתואם עם רטי"ג וקק"ל.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. השימוש בעודפי עפר של קרקע טבעית שאינם מזהמים, ישמש חומר מילוי בשטח התכנית. 2. במידה ויוותרו עודפי עפר מעבר לאמור לעיל, העדיפות הראשונה תהא להעבירם לצורך שימוש בשטחי תכנית אחרת. 3. בעדיפות אחרונה יועברו חומרים להטמנה, ובמקרה זה ייעשה ניסיון לשימוש ככיסוי באתרי פסולת סובבים, כמילוי גלעיני סוללות או כחלק משיקום בורות/מחצבות נטושים. 4. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפנו לאתר מורשה כדין. 5. אופן הטיפול בחומרי החפירה והמילוי יהיה בהתאם להנחיות מנהל התכנון המפורטות במסמך "הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי" המתעדכנות מעת לעת.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 עתיקות</p> <p>סימון מתשריט: אתר עתיקות מוכרז 1. השטחים המסומנים בתשריט כאתר עתיקות מוכרז, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים הבוגרים מסומנים עקרונית בגיליונות נספח העצים הבוגרים המהווים חלק מתכנית זו, על פי סעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה. 2. בנספח העצים הבוגרים מסומנים "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה": עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה</p>	<p>6.12</p>

בקרב עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת

קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים (בתת הקרקע) חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים (יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים).

6. הנחיות לענין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיקן) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב



שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. רחבה/כיכר עירונית פתוחה : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. לעניין זה רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חניה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ - 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, 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 ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
פיתוח ונוף	6.13
<p>1. מפלס הכניסה לבניין לא יעלה בגובהו מעל 120 ס"מ מפני המדרכה הציבורית הגובלת בו בנקודת ההתחברות בין המדרכה לשביל הגישה המוביל לכניסה לבניין.</p> <p>2. שטח פתוח משותף - יש לשמור על כ-20% משטח המגרש עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים. שטחים אלו יתוכננו במנות שיאפשרו שימוש בהם לטובת הדיירים.</p> <p>3. לאורך החזיתות של תא שטח ביעוד סחיר עם המרחב הציבורי, בין קו הבניין וגבול תא השטח, יינטעו עצים פרט למרחב מול שימוש מסחרי ככל שהוא מקורה, ופרט לגישות מהמרחב הציבורי להולכי רגל, רכב, תשתיות ורכבי חירום. מיקום הנטיעות במרחב זה יורחק ממרפסות בולטות ככל שיהיו.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188 התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. כל המקרקעין עבור מתקני תשתית תחבורתית ושימושי מרכז תחבורה יירשמו על שם מדינת ישראל בלבד.</p> <p>4. בייעוד מגורים ד' ו- מגורים מסחר ותעסוקה (למעט מגרשים 100 ו-101) מתאפשרים שימושים ציבוריים. שטחים אלה הינם אופציונאליים ואינם מיועדים להפקעה.</p>	

<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>5. ביחס לשטחי הציבור ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מסי' 100 ו-101 יחולו הוראות סעיפים 1 ו-2 לעיל בהתאמה. בנוסף, לגבי שטחים אלה תירשם זכות הבעלות או זכות החכירה של הרשות המקומית ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצורכי ציבור. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה קיומו של רישום לפי תקנה 27, בהתאם לסעיף זה.</p>	
<p>סקר סייסמי</p>	<p>6.15</p>
<p>1. תנאי לאישור תכנית פיתוח למתחם יהא גיבוש ספקטרום (תאוצות) לתכנון על פי מאפיינים גיאוטכניים וסיווג הקרקע לפי הנחיות ת"י 413, כפי שיקבעו בסקר קרקע שיערך בשלב הכנת תכנית הפיתוח למתחם ויכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר, בהתאמה לתקן. 2. תנאי להיתר בניה בהליך רישוי יהא הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית בינוי וביסוס בהתאם.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.16</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות כקבוע בחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, וגברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.17</p>
<p>1. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים והאתרים הארכיאולוגיים הבאים: א. - אתר לשימור-מגדל המים - תא שטח 231 ב. -אתר ארכיאולוגי לשימור- גבעת הכורכר תאי שטח 230, 235. 2. האתרים והאתרים הארכיאולוגיים לשימור שסומנו בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסתם. 3. אתר לשימור: א. תנאי לבקשת היתר בניה ולעבודות בתחום האתר לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד. ב. תיק התיעוד יוכן על ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו. ג. תנאי למתן היתר באתר לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי, ותאום היתר הבניה עם מהנדס הוועדה המקומית או מי שימונה על ידו לעניין זה, וכן דיון בוועדת השימור של הרשות המקומית. פרוטוקול ועדת השימור והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר. ד. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבניה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות פיתוח השטח סביב האתר לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מהנדס הוועדה או מי שימונה על ידו לעניין זה. ה. חיזוק האתר שנקבע לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור. ו. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות על גבי חזיתות האתר והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של האתר לשימור. מתקנים על גבי גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח. 5. אתר ארכיאולוגי לשימור: א. תנאי לבקשת היתר או להכנת תכנית בתא השטח בו נכלל אתר ארכיאולוגי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:100, ובה פירוט רכיבי האתר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

שימור	6.17
<p>הארכיאולוגי והשתלבות האתר בפיתוח המוצע.</p> <p>ב. סוג התייעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי שימונה על ידו לעניין זה, או ועדת השימור המקומית ותכולתו תהיה בהתאם להנחיות התייעוד של מינהל התכנון בנושא תיעוד מקדים ותיק תיעוד המתעדכנות מעת לעת</p> <p>ג. הוראות בדבר הכנת המסמך, אישורו וכו' יהיו בדומה למפורט עבור אתר לשימור.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.18
<p>1. בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי להליך הרישוי למבנה שגובהו הכולל 60 מטה מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.19
<p>יותר לבצע עבודות עפר חלקיות בתחומי המגרשים לצורך סגירת הפרשי גובה. ככל שידרשו קירות תומכי כביש הרי שאלו יתאפשרו לביצוע בתחומי שטחי המגרשים. קירות אלו יבוצעו כמקשה אחת בשלב ביצוע מערכת הדרכים והפיתוח לכלל הרובע ולא לכל מגרש בנפרד וזאת על מנת לאפשר תפקוד של הדרך הציבורית והמערכות שבה.</p>	



סטיה ניכרת	6.20
<p>מספר הקומות והגובה המותר המופיעים בטבלה 5, מציינים את מספר הקומות והגובה המירבי של הבנין הגבוה במגרש וחריגה מהוראות סעיף זה תיחשב סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תחילת עבודות פיתוח	שדרוג צומת בן גוריון הקיים
1	מתן היתר בניה ראשון למגורים.	אישור תכנית מפורטת לתחנת רכבת ישראל מול שד' בן גוריון (התחנה הדרומית).
2	ללא תחנת רכבת : מתן היתר בניה עד 2,000 יח"ד, 270,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-20,000 מ"ר שטחי מסחר + אצטדיון.	א. ביצוע רחוב עמק יזרעאל לכל אורכו , בחתך המלא שלו. ב. שירות תח"צ בנת"צים על בן גוריון. ג. שדרוג צומת בן גוריון/התעשייה.
3	מתן היתר בניה עד 7,200 יח"ד, תעסוקה עד- 750,000 מ"ר, ומסחר עד- 55,000 מ"ר.	א. קיום והפעלת מחלף בן גוריון ותחנת הרכבת החדשה בדרום העיר. ב. שירות כולל העדפה לתח"צ על צירים עמק חפר ועמק יזרעאל.
4	שלב ג- סופי : מתן היתר בניה עד מימוש מלא של התכנית.	א. שדרוג צומת יצחק רבין/בר לב. ב. שדרוג צומת בר לב/כביש 4.



7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47