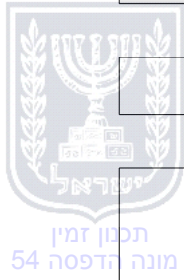


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 453-0212399

תכנית מס' זמ/350



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי זמורה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

בתאריך 12.11.07, הודיעה הועדה המקומית המרחבית זמורה כי בכוונתה ליזום תכנית חדשה ומסדירה לאזור צומת עקרון אשר בתחום קרית עקרון.

בתאריך 19.9.09 החליטה הועדה המחוזית להקים וועדת היגוי שתבחן את החלופות שהוגשו ותביא את המלצתה בפניה.

לשכת התכנון קיימה מספר ישיבות של ועדת ההיגוי, שבסיומן גובשה חלופה מסכמת מצד יוזמי התכנית והיא זו שנדונה בישיבה מס' 2010014 מתאריך 13.9.10.

הועדה המחוזית, לאחר שבחנה את את החלופה המסכמת שהובאה בפניה (אשר כללה שתי חלופות משנה, חלופה מס' 5 וחלופה מס' 6) החליטה (בנוסח מקוצר) כדלקמן:

הועדה המחוזית, לאחר ששמעה את ראש המועצה המקומית קרית עקרון, נציגי הועדה המקומית זמורה ומתכנני התכנית מביעה את שביעות רצונה מהמידע שהוצג בפניה אשר מצביע על פעילות שנעשתה לקידום הסדרת האזור בתיאום ובמסגרת ועדת ההיגוי הבינמשרדית שבחנה חלופות שונות ובהסתמך על כך, מחליטה הועדה המחוזית כדלקמן:

1. הועדה המחוזית מקבלת, באופן עקרוני, את חלופה 6, שנתמכה על ידי הועדה המקומית. בכפוף לפירוט בהחלטה זו, הועדה מקבלת את עמדת המתכננים לפיה קיים יתרון במיקום התכנית בהיבט האזורי וכי אזור זה יכול לתת מענה לשימושים על אזוריים.

כמו כן, הועדה מצאה כי תוספת שימושים, תאפשר את שדרוג אזור התעשייה כיום, שנבנה כטלאים אשר התבססו, בין השאר גם על שימושים חורגים שאינם תואמים את התכנית המאושרת. הועדה מנחה על כן את המתכננים, ליצור במסגרת התכנית קשר בל ינותק בין תוספת הזכויות והשימושים המוצעים ובין פיתוח המגרשים וסביבתם.

2. לענין היקפי המסחר - הועדה המחוזית מקבלת באופן עקרוני את התפיסה לפיה ניתן להוסיף שימושים שעניינם בילוי ופנאי, שיתכן ויכללו גם תוספת מסחר מסוימת.

עם זאת, תוספת זכויות ושימושים תהיה מותנית באפיונם באופן שימנע, ככל הניתן פגיעה בערים הסמוכות. 3. יש לבחון את אפשרויות הקיבולת התחבורתית למתחם. הסכמת הועדה המחוזית שמתוארת בסעיפים 1,2 לעיל מותנית ביכולת הקיבולת התחבורתית.

4. לאחר השלמת האמור בסעיפים 1-3 יועברו המסמך המתוקן ונספחיו להיוועצות עם הולנת"ע.

אחרי שהוכנה לתכנית בחינה תחבורתית, היא הועברה להתייעצות עם הולנת"ע, אשר אישרה בהחלטתה את עקרונות התכנית כפי שהוצגו בפניה וקבעה כי יש לקדם את הליכי אישורה בועדה המחוזית.

עקרונות התכנית:

1. זכויות הבניה למסחר עפ"י תכניות מאושרות ליעוד זה (מסחר) ישארו ללא שינוי.  
2. מסחר קיים ומוצע שאינו כלול בתכניות מאושרות למטרה זו, יהיה אך ורק בקומת הקרקע של המבנים.  
3. הקומות העליונות, קיימות ומוצעות, תיועדנה למטרות תעסוקה בלבד. משמעות העקרון התכנוני הני"ל הוא שגם שימושים בפועל למטרות מסחר בקומות עליונות של מבנים קיימים יוסבו ליעוד תעסוקה בלבד וללא מסחר.

4. היקף המסחר הקיים בפועל (אומדן הזכויות) בקומת הקרקע יקבע לפי תחשיב של 70% (שטח עיקרי מסך כל השטח המדוד בקומה זו).

5. במגרשים ריקים (לא כולל תכניות מאושרות כמפורט (בסעיף 2 לעיל) תקבע מכסת אחוזי הבניה למטרות מסחר בקומת הקרקע, ע"פ אופי המתחם.

סה"כ זכויות הבניה המוקנות בתכנית שוות, בקירוב לזכויות הבניה המאושרות בה מכח התכניות שבתוקף. השינוי המהותי בתכנית בא לידי ביטוי בשימושים המותרים בה, דהיינו הפיכת האזור מאזור תעשייה ומסחר ללווה לאזור תעסוקה, משרדים ומסחר.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תכנית מס' זמ/350	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זמורה
קואורדינאטה X	182529
קואורדינאטה Y	641042

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח המצוי בתחום השיפוט של המועצה המקומית קרית עקרון, מערבית לכביש 40, משני עברי כביש 411, הכולל, בין השאר, את מתחם "עקרון 2000" ושטחים נוספים.

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

קרית עקרון - חלק מתחום הרשות: קרית עקרון

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית עקרון	בוסי סנט ג'ורג'		
קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני		
קרית עקרון	שד יצחק רבין		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3797	מוסדר	חלק	166, 169-170, 176-177, 204-260, 314, 316, 319-320, 322-323, 325-337	157, 175, 312
3800	מוסדר	חלק	113	112, 114

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

שורקות



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1983		2939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 157 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 157
24/01/1991	1143	3837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 188 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 188
18/05/1960		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 571 על שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 571
01/07/1982		2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 300 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 300
10/09/1980		2657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 33 / 1 על שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 33 / 1
12/09/2002	20	5112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 335 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 335
27/11/2007	749	5744	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 336 ממשיכות לחול.	כפיפות	זמ/ 336
12/06/1980		2634	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 571 / 68 על שינוייה ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ 571 / 68
21/01/2003	1224	5149	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ מק/ 329 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/ מק/ 329 / 3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זמ/ 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 33 ממשיכות לחול.	1903		15/03/1973
זמ/ 334	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ 334 על שינוייה ממשיכות לחול.	5097	3411	24/07/2002
זמ/ בת/ 329	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/ בת/ 329 על שינוייה ממשיכות לחול.	4487	1880	06/02/1997



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק (איזי) ליטמנוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק (איזי) ליטמנוביץ'		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גבהים מירביים לבניה	21/11/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	21/11/2017	1	1: 1	רקע	גובה מבנים ובטיחות טיסה
לא	נספח ביוב מנחה	28/12/2017	גרגורי גולנד	10/12/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח תנועה מנחה - שלב א'	30/05/2018	דני פוכס	27/05/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה מנחה - שלב ב'	30/05/2018	דני פוכס	27/05/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב מנחה - פרשה טכנית	14/12/2014	גרגורי גולנד	14/12/2014	6	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי מנחה	20/11/2017	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	20/11/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מצב מוצע על רקע אורטופוטו	03/06/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	28/05/2018	1	1: 2500	רקע	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
לא	נספח מים מנחה	28/12/2017	גרגורי גולנד	10/12/2017	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז מנחה	28/12/2017	גרגורי גולנד	10/12/2017	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מנחה - פרשה טכנית	14/12/2014	גרגורי גולנד	14/12/2014	7	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	חוות דעת סביבתית - מסמך מנחה	30/05/2018	רון לשם	03/01/2018	44	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מנחה	04/01/2018	נאוה סיימון	03/01/2018	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא		30/05/2018	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	29/05/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר שטף מגנטי	17/09/2015	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	16/09/2015	9	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית עקרון	קרית עקרון	הרצל	44	08-6228870	08-6228870	boaz@ekron.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית עקרון	קרית עקרון	הרצל	44	08-6228870	08-6228870	boaz@ekron.org.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש בנוסף בעלים פרטיים וחוכרים שונים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק (איזי) ליטמנוביץ'	35984	פוגל שהם אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	מיטב	6	03-5619253	03-5619269	izy@fogel-shoham.co.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ תשתיות	גרגורי גולנד		ג. גולנד מהנדסים יועצים	ראשון לציון	אחימאיר אב"א	3	03-9670952	03-9693963	golland@bez eqint.net
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	eshl@eshl.co .il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נאוה סיימון		אדריכלית נוף	רחובות	סמטת היקב	3	054-2141012	08-9318800	nava.arc@gm ail.com
אינג'	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	olga@dgsh.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**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
רצפטורים ציבוריים	שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים המשמשים או מתוכננים לשהיית אוכלוסיה, לרבות מגורים, מסחר קימעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/ גני אירועים, אזורים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסיה בשטחים ציבוריים פתוחים ופארקים למעט שבילי מטיילים ושצ"פים סביב או בתוך אזור תעשייה השייכים לאזור התעשייה, שימושים מעורבים הכוללים אחד מכל אלה וכן מגרשי החניה שלהם וכל שימוש נוסף שיקבע הממונה. מתקני תעשייה אינם נכללים בהגדרת רצפטור ציבורי, לרבות חנויות מפעל, מסעדות פועלים באזורי תעשייה, מרכזי מבקרים במפעלים. בנוסף, לא ייחשבו לרצפטורים ציבוריים מוסדות חירום, תחנות דלק. (מתוך חוזר מנכ"ל "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" מרץ 2014)
תכנית זו	תכנית 453-0212399 - תכנית מס' זמ/350 זו.

**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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה ולפיתוח השטחים שבתחום התכנית המיועדים בעיקר לתעשייה, ע"י שינוי יעודם לשטחי תעסוקה ומסחר קביעת שימושים ראשיים של מסחר, משרדים, תעסוקה עתירת ידע, אולמי שמחות ומסחר, ספורט ונופש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע המיועדת לתעשייה ליעודים חדשים של תעסוקה ומסחר ותעסוקה המיועדת לתעשייה עתירת ידע.
2. שמירה על יעודי קרקע המיועדים למסחר בתכניות מאושרות.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח, לרבות קוי בניין.
5. קביעת אזורים חלקיים, מצומצמים בהיקפם, בתחום התכנית כאזורים לאיחוד וחלוקה חדשה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
6. התווית מערכת דרכים הכוללת הרחבת דרכים, ביטול קטעים בדרכים מאושרות, יצירת דרכים חדשות וחיבורן למערכת התנועתית הקיימת.
7. קביעת הנחיות לפיתוח נופי והתווית שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
8. קביעת שטחים למטרות ציבוריות והשימושים המותרים בהם.
9. קביעת שטחים למטרות מסחר, ספורט ונופש והשימושים המותרים בהם.
10. קביעת קוי בניין של 40 מטר לדרך מס' 40 ולדרך מס' 411.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	510, 508 - 503, 501
דרך מוצעת	557 - 554
מבנים ומוסדות ציבור	903, 902
מסחר	203
מסחר ותעסוקה	117A, 118A, 119A, 120A, 122A, 123A, 124A, 126, 115 - 112, 107, 104 - 101 143, 144, 146, 149 - 153
מסחר ספורט ונופש	111A
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	140
מתקנים הנדסיים	701A, 702
שטח פרטי פתוח	111B, 117B, 118B, 119B, 120B, 122B, 123B, 124B, 125B, 701B
שטח ציבורי פתוח	430 - 428, 422, 419 - 413, 408, 404 - 401
תעסוקה	125A, 127, 129 - 133, 135, 141, 142

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	503
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	418, 415
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	510, 508 - 506, 504, 503, 501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	557 - 555
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	902
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	124A, 126, 143, 144, 146, 152
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	701A, 702
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	125B, 701B
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	418, 417, 415, 404, 401
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	125A, 127, 129, 133, 135
להריסה	מסחר ותעסוקה	123A, 126
להריסה	שטח פרטי פתוח	123B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402
להריסה	תעסוקה	127
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	503
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	903
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותעסוקה	117A, 118A, 119A, 120A, 122A, 123A, 124A
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ספורט ונופש	111A
מגרש המחולק לתאי שטח	מתקנים הנדסיים	701A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	111B, 117B, 118B, 119B, 120B, 122B, 123B, 124B, 125B, 701B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	125A
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	510
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	510
שטח לתכנון מפורט	תעסוקה	135
תחום השפעה	דרך מאושרת	510, 501
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	101
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	125B
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	429, 401
תחום השפעה	תעסוקה	125A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	142,762	32.35
מסחר	8,958	2.03
מסחר ותעשייה	2,147	0.49
מתקנים הנדסיים	6,389	1.45
פרטי פתוח	6,933	1.57
קרקע חקלאית	2,449	0.56
שטח ציבורי פתוח	41,909	9.50
תעשייה	229,758	52.06
<b>סה"כ</b>	<b>441,305</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	141,949.18	32.17
דרך מוצעת	2,426.14	0.55
מבנים ומוסדות ציבור	5,321.89	1.21
מסחר	8,958.22	2.03
מסחר ותעסוקה	167,802.22	38.02
מסחר ספורט ונופש	9,839.32	2.23
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,147.02	0.49
מתקנים הנדסיים	6,388.9	1.45
שטח פרטי פתוח	11,456.47	2.60
שטח ציבורי פתוח	43,097.48	9.77
תעסוקה	41,918.47	9.50
<b>סה"כ</b>	<b>441,305.31</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. תעסוקה ותעשייה עתירת ידע, משרדים.                      ב. מכוני ספורט, מעבדות, מרפאות ובתי מרקחת.                      ג. שירותים מסחריים נלוים: מסעדות, בתי קפה, מזנונים                      ד. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.                      ה. עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנרטורים, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.                      ו. מצללות (עפ"י התקנות שבתוקף), סגירות חורף (למעט בחזיתות המגרשים הפונות לכביש מס' 40 ולכביש מס' 411), ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים, לרבות מרכזיות, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, וכו'.                      עיצובן של מצללות, שילוט, סגירות חורף, ריהוט רחוב תהיינה בהתאם להנחיות מרחביות.                      ז. השירותים המסחריים הנלווים המפורטים בסעיף ג' לעיל, יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.                      ח. התפלגות השימושים:</p> <p>1. היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים המצויינים בסעיף ג' לא יעלה על הקבוע בלוח מס' 5 (טבלת הזכויות) למטרה זו בכל מגרש ומגרש. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנין שטחי השירות המותרים בתכנית.                      2. יתרת השטחים העיקריים תיועד לשרותים הנלווים לשימושים העיקריים המצויינים בסעיפים א. ו- ב. לעיל.                      3. תותר המרת שטחים המיועדים לשימושים המסחריים (סעיף ג') לשימושים המצויינים בסעיפים א' ו-ב' - אך לא תותר המרה הפוכה או הגדלת השטחים המסחריים.                      ט. הגנת הסביבה:</p> <p>1. באזור זה יאסרו שימושים הכוללים תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.                      2. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת שימוש / אחסנת חומרים מסוכנים שטווח הסיכון מהם חורג מגבול המגרש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן החניה.                      2. תותר הקמת מרתף חניה של עד 3 קומות (למעט תא שטח 111A בו תותר הקמת מרתף חניה של עד 4 קומות). שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.                      3. רמפות הירידה למרתפי החניה לא תהיינה כפופות לקוי הבניין במגרש ותותר הקמתן בקו בנין "אפס".                      4. שינוי שימוש בחלקי בניין אשר מיועדים לחניה לשימושים אחרים יחשב כסטיה ניכרת. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית להתיר בתת הקרקע שימושים נוספים לפריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, במידה ושוכנעה כי ניתן מענה מספק לתקני החניה, ולקבוע כי גובה המרתף</p>

4.1	תעסוקה
	<p>העליון לא יפחת מ 5.2 מטר על מנת לאפשר כניסת רכב תפעולי .</p> <p>5. חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>6. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית. ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהוו תנאי לחיבור המבנה לתשתיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות והגבלות מיוחדות לתא שטח 135 :</p> <p>על תא שטח מספר 135 תחול חובת הכנה של תכנית מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה עפ"י הצורך. התכנית המפורטת תוכן בתוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו. זכויות הבניה והשימושים שיקבעו בתכנית המפורטת שתוכן עפ"י סעיף זה יהיו זהים לקבוע בתכנית זו והבינוי והפיתוח שיכללו בה ישקפו את חשיבות מיקומו של מגרש זה כשער כניסה ראשי למתחם התעסוקה כולו. כל שימוש בפועל אשר נעשה עפ"י היתר בניה שניתן כדן יהפוך לשימוש חורג אשר ניתן יהיה להמשיך בו לתקופה קצובה בת 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. תעסוקה ותעשייה עתירת ידע, משרדים.</p> <p>ב. מכוני ספורט, מעבדות, מרפאות ובתי מרקחת.</p> <p>ג. אולמות שמחות ואירועים, בתי קולנוע, בתי תרבות ואולמות כנסים.</p> <p>ד. מסחר ושירותים נלווים כמסעדות, בתי קפה, מזנונים.</p> <p>ה. מרכזי הפצה ושירותי רכב כגון מוסכים בלתי מזהמים ואולמות תצוגה לרכב.</p> <p>ו. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ז. עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון : שנאים, גנרטורים, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ח. מצללות (עפ"י התקנות שבתוקף), סגירות חורף (למעט בחזיתות המגרשים הפונות לכביש מס' 40 ולכביש מס' 411), ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים, לרבות מרכזיות, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, וכו'.</p> <p>עיצובן של מצללות, שילוט, סגירות חורף, ריהוט רחוב תהיינה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ט. השירותים המסחריים במפורט בסעיף ד' לעיל, יותרו בקומת הקרקע בלבד. כל השימושים המותרים האחרים יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.</p> <p>י. התפלגות השימושים :</p> <p>1. היקף השטחים העיקריים לשימושים המסחריים המצוינים בסעיף ד' לא יעלה על הקבוע בלוח מס' 5 (טבלת הזכויות) לכל מגרש ומגרש. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנין שטחי השירות המותרים בתכנית.</p> <p>2. השטח העיקרי שנועד לשימוש לאולמות אירועים אינו גורע מן השטח העיקרי המותר למסחר בתחום המגרש ובלבד שסך כל השטחים העיקריים לכל השימושים לא יעלה על 100% .</p>







תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מסחר ותעסוקה	4.2
<p>3. תותר המרת שטחים המיועדים לשימושים המסחריים (סעיף ד') לשימושים המצויינים בסעיפים א' - ג', אך לא תותר המרה הפוכה או הגדלת השטחים המסחריים. י"א. הגנת הסביבה:</p> <p>1. באזור זה יאסרו שימושים הכוללים תעשייה ומלאכה מטרידה או מזיקה והפעלת עסקים הגורמים לזיהום סביבתי.</p> <p>2. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת שימוש / אחסנת חומרים מסוכנים שטווח הסיכון מהם חורג מגבול המגרש.</p>	<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן החניה.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף חניה של עד 3 קומות. שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>3. רמפות הירידה למרתפי החניה לא תהיינה כפופות לקוי הבניין במגרש ותותר הקמתן בקו בנין "אפס".</p> <p>4. שינוי שימוש בחלקי בניין אשר מיועדים לחניה לשימושים אחרים יחשב כסטיה ניכרת. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית להתיר בתת הקרקע שימושים נוספים לפריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, במידה ושוכנעה כי ניתן מענה מספק לתקני החניה, ולקבוע כי גובה המרתף העליון לא יפחת מ 5.2 מטר על מנת לאפשר כניסת רכב תפעולי.</p> <p>5. חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>6. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס הוועדה המקומית. ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהוו תנאי לחיבור המבנה לתשתיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981.</p>	<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>
<p>ב</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>בניה קיימת ושימושים קיימים:</p> <p>1. בנוסף להוראות הכלליות בסעיף 6.2 הנוגעות להמשך הפעילות במבנים ושימושים קיימים, יותר בתא שטח 101, בו פועל מפעל "תדיראן", המשך השימוש הקיים לתעשייה, בכפוף לכל דין, תקנה או דרישה הנוגעת להגנת הסביבה או כל דרישה אחרת מטעם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. השימוש המסחרי בתא שטח 101 יותנה באחת מהחלופות הבאות: פינוי המפעל, פינוי בפועל של החומרים המסוכנים או אישור הג"ס לנושא מניעת מטרדים וסיכונים לסביבה.</p>	<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>
<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. חישוב זכויות הבניה:</p> <p>1. בתחום התכנית מצויים תאי שטח המיועדים למסחר ותעסוקה, אשר אליהם צמודים תאי שטח המיועדים לשמש כשטח פרטי פתוח.</p> <p>2. זכויות הבניה בתאי השטח הנ"ל, בתחום המגרש המיועד למסחר ותעסוקה, כפי שהן מופיעות בלוח האזורים (טבלה 5) מחושבות על בסיס השטח הכולל של צמד המגרשים הכולל את המגרש העיקרי ואת השפ"פ הצמוד לו כמפורט להלן:</p> <p>2.1. תא שטח 117A יחד עם תא שטח 117B</p> <p>2.2. תא שטח 118A יחד עם תא שטח 118B</p>	<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>2.3. תא שטח 119A יחד עם תא שטח 119B</p> <p>2.4. תא שטח 120A יחד עם תא שטח 120B</p> <p>2.5. תא שטח 122A יחד עם תא שטח 122B</p> <p>2.6. תא שטח 123A יחד עם תא שטח 123B</p> <p>2.7. תא שטח 124A יחד עם תא שטח 124B</p> <p>ב. בכל אחד מתאי השטח 146 ו-153 תישמר רחבה עירונית ששטחה לא תפחת מ-800 מ"ר ומיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.</p>
4.3	מסחר ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	<p>תא שטח 111A מיועד לשימוש מעורב של מסחר, ספורט ונופש.</p> <p>באזור זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מסחר, כולל בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ב. ספורט, פנאי ונופש: כולל - קאונטרי קלאב, אולמות ארועים, מכוני ספורט וכושר, אולמות משחק, פארק שעשועים, בידור ו/או משחקים, ספורט אתגרי, באולינג, מסעדות, בתי קולנוע, בתי תרבות ואולמות כנסים, החלקה על הקרח וכיוצ"ב.</p> <p>ג. מרתפים לצרכי חניה תת קרקעית ושטחי שירות כהגדרתם בסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.</p> <p>ה. עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים, גנרטורים, משאבות מים, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ו. מצללות (עפ"י התקנות שבתוקף), סגירות חורף, ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים, לרבות מרכזיות, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאנרגיה מתחדשת, וכו'.</p> <p>עיצובן של מצללות, שילוט, סגירות חורף, ריהוט רחוב תהיינה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ז. השירותים המסחריים כמפורט בסעיף א' לעיל, יותרו בקומת הקרקע המקיפה את הכיכר ובקומת המרתף העליונה בלבד. כל השימושים המותרים האחרים יותרו בכל קומות המבנה, כולל קומת הקרקע.</p> <p>ח. שטחי השירות הנלווים לשטחים המסחריים יכללו במנין שטחי השירות המותרים בתכנית.</p> <p>ט. השטח העיקרי שנועד לשימוש לאולמות אירועים אינו גורע מן השטח העיקרי המותר למסחר בתחום המגרש ובלבד שסך כל השטחים העיקריים לכל השימושים לא יעלה על המצוין בלוח האזורים.</p> <p>י. לא תותר המרת שטחים המיועדים לספורט, פנאי ונופש לשימושים אחרים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>א</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה.</p> <p>2. תותר הקמת קומת מרתף עליונה לחניה ולשימושים מסחריים ומתחתיה עוד 3 קומות לחניה בלבד, בתחום המשותף לתא שטח 111A ולתא השטח 111B ובלבד שהכניסה תהיה מכיוון המגרש המיועד למסחר, ספורט ונופש ושיובטח מצע קרקע בעומק שלא יפחת מ-80-100 ס"מ, לצורך נטיעת עצים בוגרים. שטח קומת מרתף לא יעלה על 80% מהשטח הכולל של שני תאי השטח הנ"ל.</p>



<b>4.3</b>	<b>מסחר ספורט ונופש</b>
	<p>3. רמפות הירידה למרתפי החניה לא תהיינה כפופות לקוי הבניין במגרש ותותר הקמתן בקו בנין "אפס".</p> <p>4. יהא זה בסמכות הוועדה המקומית להתיר בתת הקרקע שימושים נוספים לפריקה וטעינה, אחסנה ומתקנים טכניים, במידה ושוכנעה כי ניתן מענה מספק לתקני החניה, ולקבוע כי גובה המרתף העליון לא יפחת מ 5.2 מטר על מנת לאפשר כניסת רכב תפעולי.</p> <p>5. חניות תפעוליות תהיינה בתחומי המגרש בלבד.</p> <p>6. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים בהסכמת הבעלים ומהנדס הוועדה המקומית. ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהוו תנאי לחיבור המבנה לתשתיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> הנחיות והגבלות מיוחדות:</p> <p>1. בתחום המשותף הכולל את תאי שטח 111A (מסחר ספורט ונופש), 111B (פרטי פתוח) ותא שטח 903 (מבנים ומוסדות ציבור) התכנית לא תחייב הכנת תכנית איחוד וחלוקה מפורטת ככל שניתן יהיה לפתור את נושא איחוד החלקות במסגרת תשריט חלוקה.</p> <p>2. בתא שטח 111A תותר הבניה בקו בניין אפס בגבול המשותף עם תא שטח 111B ועם תא שטח 903.</p>
<b>ג</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b> חישוב זכויות הבניה:</p> <p>זכויות הבניה בתא שטח 111A מחושבות על בסיס השטח הכולל של תא שטח 111A יחד עם תא שטח 111B המיועד כ"פרטי פתוח".</p>
<b>4.4</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	בתא שטח 203 המיועד למסחר יותרו השימושים המותרים בתכנית המאושרת זמבא 329.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתאי השטח המיועדים למתקנים הנדסיים יותר השימוש כמפורט בתכנית המאושרת זמבא 329. תאי שטח אלה כוללים את תא שטח 701A אשר בו פועלת תחנת סניקה לביוב, ותא שטח 702 אשר בו פועלת תחנת משנה לחשמל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתא שטח 902 יותרו השימושים הבאים: דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מבנים לצרכי חינוך, דת, ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש ולמד"א, מסחר ושירותים תפעוליים כמפורט בסעיף 4.6.2 ב.1 ב. להלן.

	<b>4.6</b>
<p>ב. בתא שטח 903 יותרו השימושים הבאים : דת, רווחה, חינוך, בריאות, תרבות וספורט.</p> <p>השימושים לעיל יותרו ככל שהם עומדים במגבלות התח"ר החלות על תאי השטח.</p>	
	<b>4.6.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>היתרי בניה בתאי שטח אלה יוצאו על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p>	
	<b>ב</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. הנחיות מיוחדות למגרש 902 :</p>	
<p>א. מגרש 902 המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ישמש עם אישור תכנית זו כמסוף תחבורה ציבורית זמני ולא יותר שימוש אחר בקרקע עד לאישור מתחם אחר להקמת מסוף תחבורה ציבורית או עד להחלטת מוסד תכנון על ביטולו או על היעדר הצורך בו, בתיאום עם משרד התחבורה.</p> <p>ב. במגרש זה יותרו, פרט למפריצי חניית אוטובוסים, סככות, חניות תפעוליות וחניות נוספות גם שימושים למסחר כחנות נוחות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי (ועוד 32 מ"ר שטח שירות) ושימושים לחדרי תפעול וניהול המסוף בשטח של 300 מ"ר נוספים שטח עיקרי (ועוד 60 מ"ר שטח שירות). בעת הגשת בקשה להיתר בניה למסוף, יתואמו הפרוגרמה והתכנון המפורט עם אגף תחבורה ציבורית במשרד התחבורה.</p> <p>ג. שימושים אלה יוקמו במבנים זמניים או יבילים עד לגמר השימוש הזמני כמסוף, כמצויין בסעיף א. לעיל ויופסקו, כולל פינוי המבנים הנ"ל, עם גמר השימוש בשטח כמסוף תחבורה.</p> <p>ד. בהיות המסוף זמני בהגדרתו, לא תותר בשטח זה כל פעילות מזהמת או מטרידה, כגון מוסך, תחנת תדלוק או כל פעילות אחרת אשר עלולה להוות מטרד למגרשים הסמוכים, ובכלל זה לשצ"פ 417 הנמצא מזרחית לו.</p> <p>2. הנחיות מיוחדות למגרש 903 :</p> <p>א. תא שטח זה מיועד להפקעה.</p> <p>ב. מימוש הזכויות למסחר בתא שטח 903 יותרה בבניית המבנה הציבורי כולו ובמימוש השטחים הציבוריים במבנה.</p> <p>ג. בתא שטח 903 תותר הבניה בקו בניין אפס בגבול המשותף עם תא שטח 111A.</p>	
	<b>4.7</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<b>4.7.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גנים וחורשות, נוי, מגרשי משחקים, לרבות כיכרות ורחבות.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים הנדסיים וחדרי שנאים.</p> <p>ד. מקלטים או ממד"ים.</p> <p>ה. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.</p> <p>ו. מעבר למערכות תשתית ולנקזים.</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים לא תותר חניה מכל סוג .</p>	
	<b>הוראות</b>
	<b>4.7.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> גישה ומעבר דרך תא שטח 429:
	תותר דרך תא שטח 429 (המיועד לשצ"פ) כניסה ומעבר הולכי רגל ורכב אל תא שטח 101 (המיועד לתעסוקה ומסחר) הצמוד לו מצפון.
<b>4.8</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גנים וחורשות, שטחים מגוננים, לרבות כיכרות ורחבות. ב. מצללות וריהוט רחוב. ג. מעבר למערכות תשתית ולנקזים. בשטחים פרטיים פתוחים לא תותר חנייה מכל סוג.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתאי שטח 701B, 117B, 118B, 119B, 120B, 122B, 123B, 124B, 125B ו-701B לא תותר כל בניה, חניה או פיתוח, למעט גינון כהוראת התכנית המאושרת זמבת 329.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים. ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. ג. שבילי אופניים ורכב תפעולי. ד. מדרכות, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים לתאורה, בטחון ובטיחות. ה. מפרצי חניה, חניות וגישה לחניה תת קרקעית. ו. מתקנים הנדסיים לתשתיות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ומעל הקרקע. שילוט בדרך בין עירונית יאושר ע"י הועדה המחוזית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים וקווי תשתיות, תמרורים ורמזורים. ב. תחנות להעלאת והורדת נוסעים, מצללות, ריהוט רחוב, סככות צל. ג. שבילי אופניים ורכב תפעולי. ד. מדרכות, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים לתאורה, בטחון ובטיחות. ה. מפרצי חניה, חניות וגישה לחניה תת קרקעית. ו. מתקנים הנדסיים לתשתיות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות ומעל הקרקע. שילוט בדרך בין עירונית יאושר ע"י הועדה המחוזית.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
שימושים	4.11.1
<p>תא שטח מס' 140 מיועד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. בקומת המרתף יותרו שימושים לחניה ולאחסנה. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר ותעסוקה. בקומת קרקע תותר הקמת מסחר קמעונאי וסיטונאי לכל סוגיו, שירותים אישיים, מזנונים, מסעדות לרבות מטבחים, משרדים ושירותים מסחריים או ציבוריים כגון: בנק, דואר וכדומה. בקומות א' וב' יותרו השימושים: תעשייה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. בקומות הנ"ל יותרו משרדים פרטיים וציבוריים לשרות הציבור כגון: משרדי חברות, מרפאות פרטיות, משרדים ציבוריים, מכללות, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים וכדומה. לא תותר פעילות הכוללת שימוש / איחסון חומרים מסוכנים.</p>	4.11.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תתאפשר גם בתחום תאי שטח הצמודים למגרש (מחוץ לגבול תכנית זו) ועפ"י תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

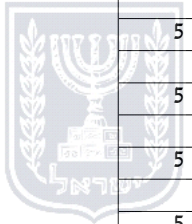
קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	5	5	5	3	3	15	45	104110		11040	11800	43382	101	מסחר	מסחר ותעסוקה
											31600		101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	24010		2540	2700	10008	102	מסחר	מסחר ותעסוקה
											7300		102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	0 (1)	5	3	3	15	50	10980		1160	1236	4579	103	מסחר	מסחר ותעסוקה
											3343		103	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	27370		2910	3090	11406	104	מסחר	מסחר ותעסוקה
											8360		104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	13770		1460	1556	5739	107	מסחר	מסחר ותעסוקה
											4200		107	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	9320		990	1050	3884	112	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2840		112	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	9350		990	1055	3897	113	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2850		113	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	9100		960	1025	3793	114	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2770		114	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	9320		990	1050	3885	115	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2840		115	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	11130		1420	1510	4640	117A	מסחר	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
											4090		117A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	6120		770	830	2554	118A	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2220		118A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	6110		770	830	2549	119A	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2220		119A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	12190		1540	1635	5081	120A	מסחר	מסחר ותעסוקה
											4430		120A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	9690		1220	1300	4038	122A	מסחר	מסחר ותעסוקה
											3520		122A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	9650		1220	1300	4024	123A	מסחר	מסחר ותעסוקה
											3510		123A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	53	9040		1120	1200	3769	124A	מסחר	מסחר ותעסוקה
											3220		124A	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	19830		2210	2240	8266	126	מסחר	מסחר ותעסוקה
											6040		126	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	7340		780	830	3059	143	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2230		143	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	20700		2190	2330	8625	144	מסחר	מסחר ותעסוקה
											6310		144	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	22760		2410	2560	9486	146	מסחר	מסחר ותעסוקה
											6940		146	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	6900		730	780	2875	149	מסחר	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
											2100		149	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	6840		730	770	2853	150	מסחר	מסחר ותעסוקה
											2090		150	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	10300		1090	1162	4294	151	מסחר	מסחר ותעסוקה
											3143		151	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	11030		1170	1240	4597	152	מסחר	מסחר ותעסוקה
											3360		152	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	3	15	45	15710		1670	1770	6548	153	מסחר	מסחר ותעסוקה
											4790		153	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	17830		1880	8500	7430	125A	תעסוקה	תעסוקה
											450		125A	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	46	20440		2680	12200	8519	127	תעסוקה	תעסוקה
											600		127	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	46	11540		1520	6900	4812	129	תעסוקה	תעסוקה
											340		129	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	3090		270	1220	1291	130	תעסוקה	תעסוקה
											70		130	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	2740		240	1090	1144	131	תעסוקה	תעסוקה
											60		131	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	6730		590	2670	2805	132	תעסוקה	תעסוקה
											140		132	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	9930		870	3960	4140	133	תעסוקה	תעסוקה
											210		133	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	6	28	40	22730		2690	12170	(2) 9472	135	תעסוקה	תעסוקה
											640		135	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	2650		230	1050	1105	141	תעסוקה	תעסוקה
											60		141	מסחר	תעסוקה
5	5	5	5	3	4	20	40	2880		250	1140	1200	142	תעסוקה	תעסוקה
											60		142	מסחר	תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 15	4	3.5	(4) 3.5	1	3	15	51	(3) 1990		410	1720	2147	140	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
											942		140	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	3	15	44	8950		(6) 2980	8960	8958	203		מסחר		
(9) 5	(8) 11	5	5	(7) 4	5	24	40	30180	1300	4190	9500	9839	111A	מסחר	מסחר ספורט ונופש		
											10500		111A	מסחר ספורט ונופש	מסחר ספורט ונופש		
5	0	0	0	3			(11) 80	(10) 10860				4524	111B		שטח פרטי פתוח		
5	5	5	5	2	3	15	45	6590		1150	(12) 2885	4122	902		מבנים ומוסדות ציבור		
5	(13) 0	5	(13) 0	3	5	24	56	2880		960	1920	1200	903	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
											480		903	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5	1	3	15	30	590		40	804	1147	701A		מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5	1	3	15	30	2720		140	2726	5242	702		מתקנים הנדסיים		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. כל הוראות וזכויות הבניה ביעוד "מתקנים הנדסיים" (תחמ"ש ומתקן סניקה) תשארנה עפ"י תכנית מאושרת זמ/בת329.

ב. בתא שטח 111A המיועד למסחר ותעסוקה, יותרו שטחים עיקריים למסחר בקומת המרתף הראשונה, אשר תהיה פתוחה כלפי הכיכר המונומכת בתא שטח 111B. ראה הנחיה בדבר חובת הכנת תשריט חלוקה בסעיף 4.3 ג.



- ג. בכל יעודי הקרקע בהם מותרת הקמת מרתף תת קרקעי תהא התכנית המירבית של קומת מרתף 80% (20% יוותרו לחלחול). בכפוף להוראה זו, ניתן יהיה להצמיד את המרתף אל גבולות המגרש בקו בניין "אפס" היכן שנדרש.
- ד. בניית מבני השירות בשטחים ציבוריים פתוחים, כולל קוי בניין, תיעשה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) קו בניין דרומי אפס אל תא שטח 403 המיועד לשצ"פ.
  - (2) שטח לתכנון בעתיד.
  - (3) במרתף תא שטח 140 תותר חניה ואחסנה.
  - (4) קו בנין עילי לגגונים בלבד בתא שטח 140 יהיה 1.5 מ'.
  - (5) קו בנין עילי לגגונים בלבד בתא שטח 140 יהיה 13 מ'.
  - (6) יותר שימוש לאחסנה בשטח של עד 10%.
  - (7) שטחי השירות לקומת המרתף הרביעית, ככל שתדרש, ישמשו לחניה בלבד.
  - (8) קו הבנין הדרומי.
  - (9) יותר קו בניין "אפס" לתא שטח 111B.
  - (10) שלוש קומות מרתף לחניה מתחת לשפ"פ. ניתן לאחדן עם מרתפי החניה בתאי שטח 111A ו-903.
  - (11) מתחת לקרקע.
  - (12) תא שטח 902 ישמש כמסוף תחבורה זמני. ראה הנחיות בסעיף 2.6.4 ב'.
- יותר בתא שטח זה גם שימושים למסחר כחנות נוחות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי (ועוד 32 מ"ר שטח שירות) ושימושים לחדרי תפעול וניהול המסוף בשטח של 300 מ"ר נוספים שטח עיקרי (ועוד 60 מ"ר שטח שירות)..
- (13) יותר קו בניין "אפס" לתא שטח 111A ולתא שטח 903.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הערות לטבלת הזכויות**

- א. זכויות למסחר
- לא תותר חריגה ממכסת הזכויות למסחר שנקבעה בתכנית זו ולא ניתן יהיה להמיר זכויות אחרות בזכויות למסחר. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
  - שטח חנויות חדשות בתחום התכנית לא יפחת מ- 100 מ"ר, למעט בתי קפה, קיוסקים ומזנונים.
- ב. שטחי שירות
- ניתן יהיה לנייד בכל מגרש את שטחי השירות מעל לקרקע בין שימוש לשימוש בשיעור מירבי של 10%
  - לשטחי השירות הכוללים מעל לקרקע בכל מגרש ניתן יהיה להוסיף עד 5% לצורך הבטחת נגישות כנדרש בתקנות.



**6.2**

**מבנים קיימים**

- בניה קיימת ושימושים קיימים:
- במגרשים אשר בנויים בהם מבנים המשמשים לתכליות שונות עפ"י התכניות המאושרות החלות עליהם ואשר השימוש בהם נעשה עפ"י היתר בניה שניתן כדן, יותר המשך השימוש במבנים ותכליות אלה ללא כל שינוי.
  - כל עוד יימשך השימוש במבנים במגרשים אלה עפ"י סעיף 1 לעיל, לא תותר במגרשים ובמבנים אלה כל הרחבה, בניה, או שינוי בתמהיל השימושים הקיים בפועל (אלא אם הוא עומד בהוראות תכנית זו).
  - בכל מקרה בו יידרשו שינוי, תוספת או הרחבה, יחולו על מגרשים אלה כל הוראות תכנית זו, לרבות היקף זכויות הבניה, השימושים המותרים, פריסתם, דרישות החניה וכל הוראה אחרת. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.
  - בכל תאי השטח בתכנית זו אשר מצויות בהם תחנות דלק קיימות ופעילות שהוקמו כדן, יותר המשך תפעולן מבלי שהדבר יחשב כסטייה מתכנית זו.
  - בתיא שטח 126 מצוי מבנה אשר בנוי בחלקו על תא שטח 402 המיועד לשטח ציבורי פתוח. חלק זה מסומן בתשריט ומיועד להריסה.
  - כל זמן שהמבנה קיים, תתאפשר תחזוקה שוטפת שלו. ככל שירצו בעלי המגרש לבנות בניה חדשה, יתכנסו לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
  - בתיא שטח 123A מצוי מבנה אשר בנוי בחלקו על תא שטח 123B המיועד לשטח פרטי פתוח. חלק זה מסומן בתשריט ומיועד להריסה.
  - כל זמן שהמבנה קיים, תתאפשר תחזוקה שוטפת שלו. ככל שירצו בעלי המגרש לבנות בניה חדשה, יתכנסו לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.





**6.3**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.4
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנתו של נספח עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.5
- מתן היתרי בניה במגרשים 126-135 הנמצאים מערבית למגרשי שצ"פ 404, 417 ו-418 (תעלת בילו) יותנה בביצוע הפיתוח במגרשי שצ"פ אלה על פי הנספח הנופי לתכנית.

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>4. היתר יוצא לכל בניין בשלמותו ותוך מיצוי כל זכויות הבניה שלו, ללא אפשרות של בניית הקומות הנמוכות בלבד.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית על כל שטח התכנית.</p> <p>6. היתר בניה לתוספת זכויות או לבניה חדשה יחויב בהוצאת היתר בניה עבור כל המבנה בשלמותו. למבנים קיימים ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי שיפוץ, תחזוקה, בטיחות ונגישות, ללא צורך בבניית כל המבנה בשלמותו.</p> <p>7. היתר בניה לרצפטור ציבורי בסמיכות למוקדי סיכון מחומ"ס יותנה בעמידה בנוהל מרחקי הפרדה של רצפטורים ציבוריים ממוקדי סיכון נייחים או בכל הנחייה של המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית בקני"מ 1:500 של מגרש או קבוצת מגרשים בתיחום עפ"י קביעת מהנדס הוועדה המקומית, ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העמדת המבנים, מרווחים וקווי בנין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.</li> <li>2. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם, כולל כניסות ויציאות רכב להולכי רגל ונגישות לנכים.</li> <li>3. רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.</li> <li>4. השטחים הציבוריים, מערך השבילים, המדרכות והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.</li> <li>5. ניקוז ותיעול.</li> <li>6. פתרונות פינוי אשפה וגזם.</li> <li>7. צוברי גז ו"מבני תשתית".</li> <li>8. תאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.</li> <li>9. תשתיות ומתקני תקשורת.</li> <li>10. פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים, כולל פרטים לביצוע.</li> <li>11. תכנית שתילה ונוף.</li> <li>12. התייחסות לציר נגיש ולנגישות לנכים הן בשטחים הציבוריים והן במבנים האחרים.</li> <li>13. התייחסות לשימוש באופניים, כולל סימון שבילי אופניים בשצפ"ים ולאורך הדרכים וכולל חניית אופניים בתחום המגרשים.</li> </ol> <p>בנוסף לפרטים המצויינים לעיל, במלואם או בחלקם, תכלול תכנית בינוי ופיתוח כל פרט או נושא אשר יידרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית לפי העניין ובכלל זה תכנית פרטנית למגרש נושא הבקשה להיתר בקני"מ עפ"י דרישתו.</p>

6.5	עיצוב אדריכלי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות, של מגרש או קבוצת מגרשים עפ"י קביעת מהנדס הוועדה המקומית, שיכלול את תאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, שלטים ועמודי תאורה. הנספח יהיה כפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>2. שילוט בחזיתות המבנים יהיה כפוף לאישור הוועדה המקומית (או ועדה מחוזית - במקרה של שילוט כבישים בין עירוניים). לא תותר הקמת שלטים על גגות המבנים. שלטים המוצבים על גגות המבנים יוסרו בתוך שנה מיום אישורה של תכנית זו. לא תותר תאורת שלטים בהצפה.</li> </ol>

<p><b>6.5 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>חזיתות הבניינים: 1. חומרי הגימור בחזיתות יהיו מחומרים בעלי עמידות גבוהה וחזות ארכיטקטונית איכותית באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה. 2. צנרת גלויה: 2.1. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים. 2.2. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין. 3. מזגנים ומיזוג אויר: 3.1. לא תותר התקנת מזגני חלון. 3.2. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים. 3.3. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לשימושים סמוכים. לכל היתר יוגש דוח אקוסטי ע"י מהנדס מוסמך. 3.4. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אויר או רעש לקומות המבנה שמעל לקרקע. 4. גגות: 4.1. לא יותרו גגות רעפים. 4.2. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים. 4.3. קולטי שמש ופנלים סולריים, אם יותקנו, יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין. 4.4. מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.</p>	
<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>יושם דגש על פיתוח סביבתי התומך בתנועה הרגלית ושביילי האופניים בשטחים ובשבילים הפתוחים בתחום התכנית. יינטעו עצים רחבי עלים ויותקנו אמצעי הצללה בתחנות האוטובוסים ובאזורי הישיבה והפעילות בשטחים הציבוריים.</p>	
<p><b>6.7 עתיקות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.8 חניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לכל יעוד ושימוש המותרים בתכנית זו. 2. החניה, כולל חניות תפעוליות, תהיה בתחום המגרשים ותסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. 3. כל הריסה ובניה מחדש במגרשים הבנויים בתכנית לעת אישורה מחייבת בניה של חניה תת"ק בהתאם לתקן. 4. לפחות 50% מן החניות הנדרשות במגרשים המיועדים לתעסוקה ולתעסוקה ומסחר ולמסחר, ספורט ונופש תהיינה תת-קרקעיות. הוראה זו תחול על מגרשים שאינם בנויים בעת אישורה של תכנית זו ועל מגרשים אשר הבניה הקיימת בהם תיהרס לטובת בניה חדשה. 5. החניה העילית לא תעלה על 50%, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת ההיתר, בחניית מטע מגוננת. יתרת השטח הפנוי תפותח כשטח פתוח לטובת באי המתחם. 6. בהעדרו של תקן מחייב לחניית אופניים, יהיה זה בסמכותו של מהנדס הועדה המקומית לדרוש לעת התכנון המפורט התקנת מקומות חניה לאופניים בין אם בתוך חתך זכות הדרך ובין אם בתכניות הפיתוח במגרשים, בהיקף של מקום חניה אחד לכל 150 מ"ר שטח עיקרי.</p>	
<p><b>6.9 חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>חניה במרתפי חניה: תותר, לצורך התאמת מצאי מקומות החניה לדרוש לפי התקן, בניית מרתפי חניה כמפורט בלוח</p>	

 <p>תכנון זמין הדפסה 54</p>	<p><b>6.9 חניה</b></p> <p>האזורים וכדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית מירבית לקומת מרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.</li> <li>2. בניית המרתפים ורמפות הירידה אליהם תותר עד קו בניין "אפס".</li> <li>3. תותרנה כניסות משותפות לחניה בין מגרשים וחיבור בין מרתפי החניה של מגרשים צמודים, בהסכמת הבעלים ומהנדס הועדה המקומית.</li> <li>ביצוע הכניסה המשותפת במלואה ורישום זיקת הנאה למעבר בין שני המגרשים אצל רשם המקרקעין יהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</li> <li>4. כל שימוש בקומות המרתף שלא לצורך חניה, מעברים לחניה, או שטחי שירות שמחוץ לתחום קונטור המבנה שמעל למרתף - יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.</li> </ol>
	<p><b>6.10 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תכנית לצרכי רישום תוכן ע"י מבקש ההיתר.</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 54</p>	<p><b>6.11 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תא שטח 135 (המיועד לתעסוקה) מהווה מתחם לתכנון מפורט בעתיד.</li> <li>2. במתחם זה תהא חובה לערוך תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת או ללא הסכמת הבעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ותוכן תכנית לצרכי רישום ותירשם ע"י הבעלים או היזם ובאישור הועדה המקומית.</li> <li>3. במתחם זה תוכן תכנית מפורטת אשר מטרתה לאפשר (באמצעות איחוד המגרשים הקטנים הקיימים) הקמת מבנה לתעסוקה אשר יהווה את שער הכניסה למתחם עקרון 2000. ראה גם סעיף 4.1.2 ב' (הנחיות מיוחדות ביעוד הקרקע לתעסוקה).</li> </ol>
 <p>תכנון זמין הדפסה 54</p>	<p><b>6.12 סקר סייסמי</b></p> <p>סיכונים סייסיים: לעת מתן היתר בנייה יש לכלול הנחיות לביצוע קידוחי הניסיון- לפחות קידוח אחד בנקודה הנמוכה ביותר בשטח בו מתוכנן בינוי בו יערכו בין השאר הבדיקות הבאות:</p> <p>א. תיעוד מדוקדק של מפלס מי התהום עד לעומק של 20 מ'. ב. נטילת מדגמים לבדיקת מעבדה-דרוג מלא ועובר נפה #200. ג. בדיקות S.P.T כל 1 מ' עומק. על סמך תוצאות הבדיקות הנ"ל יקבע הצורך בהיערכות הנדסית מפני סיכון מהתנזלות קרקע ו/או הצורך בבדיקות נוספות. בחפירות לפיתוח האתר יש לנהוג על פי תקנות ומפרטים למנוע התמוטטות הדפנות החוליות.</p>
 <p>תכנון זמין הדפסה 54</p>	<p><b>6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רעש             <ul style="list-style-type: none"> <li>תכנון המבנים יעמוד בדרישות תמ"א 15 סעיף 7 - דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 70 ל-75 (יחידות 35 Ldn עד 40 תח"ר) - הפחתת רעש של 35 דציבל.</li> <li>בתשריט התכנית מסומן גבול המעבר בין תח"ר הנמוך מ-75 LDN (ממזרח לקו) לבין תח"ר גבוה מ-75 LDN (ממערב לקו).</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספחים אקוסטיים אשר על בסיס ממצאיהם, יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות.</li> <li>לא יותרו שימושים למגורים ו/או הכוללים לינה. שימושי מגורים ולינה יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</li> </ul> </li> <li>2. מניעת זיהום אויר</li> </ol>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.13**

2.1 חניונים תת קרקעיים - אוורור החניון יתכונן ויתופעל בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים עבור חניונים תת קרקעיים שפרסם המשרד להגנת הסביבה.

2.2 אזורי הסעדה והכנת מזון - אזורי הסעדה והכנת מזון יחויבו בהכנת פירי אוורור לגגות המבנים לצורך פינוי ריחות ומזהמי אוויר משטחי הכנת מזון, תוך נקיטה באמצעים נדרשים למניעת היווצרות ריח בשטחים סמוכים וציבוריים.

3. זיהום קרקע

בכל מגרש יבוצעו בדיקות גזי קרקע וקרקע בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. ביצוע בדיקות הקרקע, לרבות טיפול בקרקע במידת הצורך, יהיה תנאי להיתר בנייה.

4. שמירה על ערכי טבע ונוף

בכל תכנית פיתוח שתוכן לתכנית הנדונה, תתוכנן תעלת ביל"ו (יובל נחל עקרון) כשטח פתוח ירוק ופעיל וכנחל חי כשלאורכו צמחיה מותאמת בהתאם להוראות יועץ נוף.

5. עבודות עפר, בינוי ופיתוח

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה הכנת תוכנית ניהול אתר מפורטת לטיפול, לאחסון זמני, לשינוע ולפינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר, לאישור איגוד ערים לאיכה"ס אשדוד - חבל יבנה.

התוכנית תכלול:

5.1 תוכנית פעולה ושלבי ביצוע של עבודות העפר בהתאמה ללוח הזמנים של התקדמות הפיתוח באתר.

5.2 תוכנית דרכי גישה בתחום התוכנית תוך פגיעה מינימאלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף, על בסיס ממצאי והנחיות הנספח הנופי.

5.3 איתור שטחי איחסון זמניים לעודפי עפר.

5.4 איתור שטחי התארגנות.

5.5 פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.14**

(המשך סעיף 6.13)

עריכת התכנית לניהול אתר תיקבע מתוך שיקולים הנדסיים, כלכליים, אקולוגיים ונופיים. לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח. כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.

לא יינתן אישור להיתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005". פסולת בנייה שניתנת למחזור תועבר ככל הניתן למיחזור.

לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר.

שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם.

כמו כן, יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.

פעילות באתרי בנייה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל-07:00 למחרת ובימי מנוחה וזאת בהתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992 עדכון 2011 ובהתאם לתקנות חדשות במידה והיו.



6.14

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

כל ציוד הבנייה אשר יהיה בשימוש בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) - תשל"ט 1979.

6. פסולת

תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת פתרון טיפול ומחזור הפסולת לאיגוד ערים לאיכה"ס אשדוד - חבל יבנה וקבלת אישורם לתכנית.

7. שפכים

בשטח כל מגרש תותקן, במידת הצורך, מערכת טיפול קדם בהתאם לסוג השימושים ואיכות השפכים. איכות השפכים המוזרמת למערכת תעמוד בסטנדרטים הקבועים בחוק, טרם החיבור למערכת הביוב הראשית. במגרשים שבהם יהיו מטבחים יותקנו מפרידי שומן טרם החיבור למערכת הביוב הראשית.

8. חלחול מי נגר

תכנית החלה באזור הרגיש להחדרת מי תהום וכוללת הנחיות בדבר החדרת מי נגר עילי למי תהום טעונה אישור מנהל רשות המים.

9. שימוש לתעסוקה

כל עסק, למעט עסק "משרדי", שיבקש להיכנס למתחם הנדון, יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה או לאכלוס, מסמך מקצועי המתאר את הפעילות המתוכננת, בדגש על פליטות, פסולת וסיכונים סביבתיים.

על בסיס מסמך זה ידון איגוד ערים לאיכה"ס אשדוד - חבל יבנה בבקשת להיתר/אכלוס.

אורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.

לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים בשטח התכנית בכמות ובסוג שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות העסק.

מניעת סיכוני חומ"ס:

התרי בנייה לשימושי תעשייה ותעסוקה הכוללים שימוש /אחסנת חומרים מסוכנים יותנה

בעמידה בנהל מרחקי הפרדה של רצפטורים ציבוריים ממוקדי סיכון ניחים או בכל הנחיה של המשרד להגנת הסביבה.

6.15

**תשתיות**

א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

ב. תותר הנחת תשתיות ציבוריות בכל האזורים.

ג. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנתן של תכניות התשתית הבאות והבטחת ביצוען, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה:

תכניות לביוב:

1. חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית ובמתקן לטיפול בשפכים הנמצא במערב קיבוץ גבעת ברנר (כפתרון קצה).

2. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל, יעשה במתקנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

יעודיים אשר יוקמו עלי ידי בעל הנכס או המחזיק בו, טרם החיבור למערכת האזורית.  
 4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי התהום.  
 5. היתרי בניה יוגשו להתייחסות משרד הבריאות .

מים :

תוכן תכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים.

ניקוז :

1. הניקוז של כל מגרש יבוצע באחריות בעל הנכס תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, או המתוכננת, על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.  
 2. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.  
 3. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית, עפ"י עקרונות בניה משמרת מים.  
 4. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי גר עילי בתחום המגרש.

5. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. היתרה במגרשי הבניה תנוקז אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח.  
 6. תנאי למתן היתרי בניה - תיאום עם רשות המים ואישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה לפתרון הנגר והניקוז עפ"י ההוראות לעיל.

תקשורת :

תוכן תכנית למערכות תקשורת. המערכות תהיינה במשק תת קרקעי.

גז :

תותר אספקת גז בצוברים. צוברי הגז יהיו תת קרקעיים, בתחומי המגרשים בלבד ובכפוף לאישור הגורמים הסטטוטוריים לעניין.

ד. ביצוע התשתיות יעשה בשלבים שייקבעו בתכניות התשתיות והפיתוח, באישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה.

ה. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. העתקת קוי תשתית, אם תדרש, תבוצע על חשבוננו של בעל ההיתר בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית, המועצה המקומית והרשויות המוסמכות.

ו. בכל אזור מהאזורים המפורטים בתכנית זו יותר להקים מבנים ומתקנים הנדסיים כשימוש נלווה לשימושים העיקריים המותרים בתכנית זו.

ז. כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים, או ציפוי אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ח. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של אדריכלות הבנין והפיתוח.

ט. מתקני תשתית תת קרקעיים פטורים מעמידה בקווי בנין מפורטים ב"הוראות התכנית".





<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. לתכנית זו מצורף נספח "גבהים מירביים לבניה" - נספח רקע לתכנית זו.  2. בנספח מסומנים הגבהים המירביים לבניה (במטרים מעל פני הים).  3. הגובה המירבי לבניה בכל תא שטח, כנובע מן המסומן בנספח, אינו מחליף את הגובה המירבי המצוין בטבלה 5 להוראות התכנית (זכויות והוראות בניה).  4. במקרה של סתירה בין הגובה המירבי לבניה (בגובה מוחלט מעל פני הים) על פי הנספח, לבין הנובע מטבלה 5, יהיה הגובה המירבי הקובע, הגובה הנמוך מבין השניים.  5. היתרים לארובות, אנטנות, עמודי חשמל, עגורנים ומנופים יהיו בתאום נפרד עם משרד הביטחון אם הם חורגים מהגובה המירבי כמצוין בסעיף 2 לעיל.</p>	
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>פיתוח בר קיימא :  במבנה אשר שטח קומת הגג שלו עולה על 500 מ"ר, יותר להקים בקומת הגג מתקנים סולריים באישור הוועדה המקומית.  כמו כן ניתן להרחיב את מכסת השטחים הפתוחים של המרחב הציבורי ע"י שימוש בגגות.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  ככל שיכללו הפיתוח והבניה עפ"י תכנית זו עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק תידרש הצגת נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כדין.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, יופקעו לטובת המועצה המקומית קרית עקרון.  יוצא מכלל זה הוא מגרש דרך מאושרת מספר 501 (חלק מכביש מס' 40) אשר יופקע וירשם על שם מדינת ישראל ולא על שם המועצה.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p align="center"><b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p>	
<p>1. בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות מצוי פרוזדור חשמל מאושר בתכנית זמבנת 329 וכל ההוראות הנוגעות לו נותרות בעינן עפ"י התכנית המאושרת.  2. לתכנית זו מצורף מסמך רקע "סקר שטף מגנטטי" (נערך ע"י אינג' משה נצר) אשר ממנו עולה כי אין בתחמ"ש ובקוי המתח המוליכים אליו בכדי להטיל מגבלות פיתוח או בינוי, הנובעות מקרינה אלקטרו-מגנטית, על המגרשים הסמוכים  3. כל היתר בנייה חדש בסמיכות לקו החשמל ישמור על מרחק של 35 מ' מציר הקו.</p>	
<p align="center"><b>תנועה</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p align="center"><b>סימון בתשריט : מנהרה/מעבר תחתי</b></p>	
<p>בתשריט התכנית מסומנת בסמך ומצפון לצומת כביש 411 ורחוב רבין מנהרה/מעבר תחתי. במקום זה או בקרבתו ובהתאמה לתכנית ביצוע מפורטות תותר הקמת מעבר תת קרקעי ברוחב 8-10 מטרים וגובה 3-4 מטרים לפחות, המשתלב בפיתוח סביבתי-נופי איכותי, כך שיווצר מעבר מואר ולא מסוכן</p>	

## 6.23

## תשתיות

רצועת קו דלק:

בתחום התכנית עוברים קוי דלק של "קו מוצרי דלק בע"מ".

1. לא תותר כל בניה בשטח של 5 מטר מכל צד של הקו (להלן "רצועת הבטיחות").
  2. רצועת הבטיחות תהווה שטח ציבורי על מנת לאפשר נגישות רציפה אל קו הדלק, כמתחייב מדרישות הבטיחות.
  3. מבלי לגרוע מכלליות הסעיפים לעיל, נטיעת עצים וכל בניה בתחום רצועות הקרקע בהן עוברים קוי דלק אסורה, מאחר והיא עלולה לסכן את הצינור ולגרום נזק לו ולסביבתו וכמו כן תכנון זמין מונה הדפסה 54
- עלולה למנוע הקמת קוים נוספים ואחזקת קוים קיימים.

## 6.24

## תנאי להפעלה

הקמת מינהלת:

1. תוקם מינהלת מטעם המועצה המקומית קרית עקרון ו/או מי מטעמה, אשר מתפקדה יהיה לטפל בניהול השטחים שבתחום התוכנית ("המתחם"), ובכלל זאת תחזוקת השטחים הציבוריים בו וטיפוחם.
2. המינהלת תהא רשאית לקבוע כללים להבטחת תחזוקת המתחם באופן המיטבי, לפי שיקול דעתה, ובכלל זאת (אך מבלי לגרוע) הוראות ביחס לאחזקה נאותה של: המבנים, הגדרות, המתקנים, הגינון, איכות הסביבה, שמירה, שילוט, הסדר והניקיון בתחומי המגרשים וסביבתם.
3. להבטחת ניהול המתחם לשביעות רצון המועצה המקומית, בעלי הזכויות במתחם והמחזיקים בו יתקשרו בהסכם עם המינהלת ויהיו כפופים להנחיות והוראות המינהלת. דמי הניהול אשר תקבע המינהלת, יהיו כפופים לאישור מליאת המועצה המקומית.
4. לא יינתנו היתר בניה מכח תכנית זו, אלא לאחר קבלת חוות דעתה של המינהלת באשר להיתר המבוקש והתנאים לקבלתו הנוגעים לתחום טיפולה, לרבות חתימת הסכם התקשרות הנועד להבטיח את ניהול המתחם כאמור, בין המינהלת לבין בעל הזכויות/מבקש ההיתר.
5. המינהלת תהא רשאית לבדוק מעת לעת את עמידת בעלי הזכויות/המחזיקים בתנאים אותם קבעה המינהלת ותהא רשאית לנקוט בכל הסמכויות אשר יעמדו לרשותה, לרבות מכח ההסכם שבין הצדדים.
6. אין במינויה של המינהלת בכדי לגרוע מכל סמכות ו/או סעד הנתונים למועצה המקומית על-פי כל דין.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שדרוג והרחבת כביש 411	תנאי למתן היתר בניה ראשון ועד ל- 50% מזכויות הבניה בתכנית זו במגרשים ריקים, יהיה סיום ביצוע שלב א' של שדרוג כביש 411 (הק"מ הראשון - מצומת בילו לכוון דרום מזרח).
2	ביצוע מחלפים על כביש 40	תנאי למתן היתר בניה ליתרת זכויות הבניה בתכנית זו יהיה ביצוע שלב המחלפונים על

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		כביש 40 בצומת בילו ובצומת עקרון, או כל פתרון אחר, לרבות שלבי ביצוע שלו, בתיאום ואישור משרד התחבורה.
3	חיבור ביניים בין כביש 40 לבין מתחם התעסוקה.	החיבור בין כביש 40 לבין כביש מס' 1 בתכנית (חיבור "ימינה ימינה" באמצעות תא שטח לדרך מוצעת מס' 554) ייעשה רק לאחר הקמתה והפעלתה של דרך השירות המתוכננת מדרום לצפון בצד המזרחי של כביש 40.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

