

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

99000336851 / א

תכנית מס' תמל/ 1003

גן יבנה מערב

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי זמורה, שורקות
סוג תכנית סוג תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון
החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים
(הוראת שעה), התשע"ד, 2014
הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום
9.3.2016
לאשר את התוכנית
יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

מינהל התכנון
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
28-06-2016
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תכנית תמל/ 1003, גן יבנה מערב, משתרעת על חטיבת שטח צמודת דופן לשטחים הבנויים שבמערב גן יבנה, מוסיפה 1,546 יח"ד ליישוב ומתווה כביש גישה (כביש 3922) שיחבר את גן יבנה, לכיוון צפון לכביש 42.

סה"כ שטח התכנית כ-613 ד'. מתוכם, כ-351 ד' חלים בחלק המתארי של תכנית זמ/ 102/598 (תוקף מתאריך 11.12.97), כ-97 ד' מרחיבים שטח זה לכיוון דרום, עד למפגש עם כביש בגין, לצורך חיבור למערכות התשתית השונות של היישוב, כ-39 ד' מהווים שינוי יעוד לחטיבת שטח המתוחמת בין הרחובות המגינים, דרך קנדה ויהודה עמיחי וכ-126 ד' נדרשים עבור תוואי כביש הגישה הצפוני(כביש 3922).

הבינוי המוצע בתכנית הוא בינוי צמוד קרקע בחלקי התכנית הסמוכים לבינוי הקיים (צמוד הקרקע) ומשתלב בו. בחלקים שאינם צמודים לבינוי הקיים, מוצעת בנייה מרקמית בגובה 4 קומות+חדרי גג שתשתלב בעתיד עם בנייה בשטחים שממערב לשטח תכנית תמל/1003. לצורך קשר עתידי עם שכונות עתידיות אלה, מערכות התנועה (רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל) ומערכת השטחים הפתוחים תוכננו עם קצוות פתוחים.

הצפיפות הממוצעת בתכנית היא 9.7 יח"ד לדונם נטו.

בחלק התכנית שאיננו כולל את שטח כביש הגישה הצפוני, סה"כ ההקצאות לצרכי ציבור מהוות כ-65% מהשטח. התכנית מקצה את שטחי הציבור הנדרשים עבור תושביה ובנוסף, נותנת מענה לצרכים כלל יישוביים כגון: הקצאת פארק עירוני (כ-85.5 ד') בשטח רצועת קו ירקון נגב החוצה את שטח התכנית; הקצאת מתחם המיועד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בחטיבת השטח התחומה בין הרחובות המגינים, דרך קנדה ויהודה עמיחי (כ-15.5 ד'); בניית מערכת צירי תנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים- הקושרת בין מוקדי פעילות קיימים בשטח היישוב הוותיק לבין מוקדי הפעילות של השכונה החדשה ובין השכונה החדשה לבין צירי תחבורה ציבורית (רכבת) שמחוץ ליישוב; השלמת חוסרים של מבני חינוך (בי"ס יסודי וגני ילדים) עבור השכונה המצרנית הקיימת; יצירת מוקד יישובי של פעילות פנאי, מסחר ותעסוקה לאורך הפארק; פרויקט דיור מוגן שישרת גם את היישוב ואף יספק מקורות תעסוקה;

במטרה ליצור שכונה דינמית ובת קיימא, מציעה התכנית תמהיל יחידות דיור מגוון הן בשטחיהן של היחידות והן במאפייניהן. 262 מיחידות הדיור הרגילות המוצעות (20%) הן יחידות דיור קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר. 240 יחידות דיור (כ-15.5% מסה"כ יח"ד) הן יחידות דיור מוגן בשטח עיקרי של 50 מ"ר בממוצע. טיפוסים הבנייה כוללים יחידות דיור צמודות קרקע ויחידות מגורים בבנייה מרקמית. יחידות הדיור הקטנות ממוקמות באזורי הבנייה המרקמית.

כביש הגישה הצפוני (כביש 3922), ישמש גם ככביש גישה מגן יבנה אל תחנת הרכבת המיועדת לקום במרכז התחבורתי המתוכנן מצפון לגן הדרום. חלק מרצועת כביש זה מתוכנן שביל אופניים המתחבר למערכת שבילי האופניים הן של השכונה המתוכננת והן של היישוב הקיים. חיבורים אלה יאפשרו נגישות בלתי אמצעית למרכז התחבורה הציבורית וצימצום עומסי תנועה הן באזור עצמו והן מהאזור לכיוון צפון.

התכנית מבטלת כניסה לגן הדרום מכיוון כביש 42 ומאמצת פתרון, שתוכנן במסגרת תכנית מאושרת בר/240/א להטייה נקודתית של נחל יבנה, לצורך ביצוע חיבור כביש 3922 לכביש 42.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גן יבנה מערב
		מספר התכנית	תמל/ 1003
1.2	שטח התכנית		613.316 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	ארצית
		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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זמורה, שורקות

קואורדינטה X 171697

קואורדינטה Y 633795

1.5.2 תיאור מקום

השטח המשתרע ממערב לשטח הבנוי של גן יבנה ודרומית למושב גן הדרום; חטיבת שטח המתוחמת בין הרחובות המגינים, דרך קנדה ויהודה עמיחי; תוואי דרך הגישה (כביש 3922) המחברת בין שטח התכנית לבין דרך מס' 42 הינו ממזרח ומצפון לגן הדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן יבנה - חלק מתחום הרשות
גדרות - חלק מתחום הרשות
חבל יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גן יבנה- נאות אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
34, 83		חלק	מוסדר	186
13-15	9, 12	חלק	מוסדר	187
67, 69		חלק	מוסדר	563
18, 26-27, 30		חלק	מוסדר	882
63-64, 67-69, 74, 78		חלק	מוסדר	884
9, 11-13, 15, 18, 23, 25, 27, 33	10	חלק	מוסדר	885
4		חלק	מוסדר	986
5-7		חלק	מוסדר	1003
6, 17, 21, 52	22, 51, 166	חלק	מוסדר	2767
5-6	4, 10-11, 23-26	חלק	מוסדר	2768
	14-18, 24, 26, 28-29, 33-34	חלק	מוסדר	2769

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

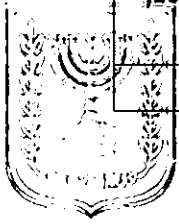
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2016, 940, 930, 924, 570, 561, 406 - 405, 403 - 400	זמ/ 598 / 102
2039, 2020 - 2019	
570	זמ/ מק/ 598 / 102 / 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/02/1987	1059	3429	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	בר/ 166
21/12/2000	972	4945	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	בר/ 240
05/01/2004	1496	5261	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	בר/ 240 / א
09/06/1974		2015	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	זמ/ 598 / 3
16/03/2000		4864	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	זמ/ מק/ 598 / 102 / 2
09/06/2010	3265	6095	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	בר/ מק/ 240 / א / 2
11/12/1997	902	4596	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	זמ/ 598 / 102
18/04/1988		0	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	משמ/ 75 / בר
27/07/1988		0	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו	שינוי	משמ/ 76 / בר

תכנית מס': תמל/ 1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברכה אור אורטרגר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ברכה אור אורטרגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			ברכה אור אורטרגר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
איכות הסביבה	רקע		12	01/06/2015	מנחם אדר	06/08/2015	סקר אקולוגי - כביש 3922	לא
אקוסטיקה	רקע		5	09/05/2016	יולי קלר	25/05/2016	תסקיר רעש תחבורתי - כביש 3922	לא
אקוסטיקה	מנחה		10	10/05/2016	אסנת ארנון	22/05/2016	חוות דעת אקוסטית - גן יבנה מערב	לא
ניקוז	רקע		21	10/06/2015	מיכאל דינקין	13/06/2016	סקר הידרולוגי ונספח ניקוז - כביש 3922	לא
ניקוז	מנחה		40	01/07/2015	אלי קוגלר	06/08/2015	נספח ניקוז - גן יבנה מערב	לא
סביבה ונוף	מנחה		8	30/07/2015	יורם מילר	06/08/2015	נספח נוף - גן יבנה מערב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		3	10/05/2016	ברכה אור אורטרגר	25/05/2016	פרוגרמה - גן יבנה מערב	לא
תנועה	רקע		73	03/05/2015	אלי קוגלר	22/05/2016	בחינת השלכות תחבורתיות - גן יבנה מערב	לא
תשתיות	מנחה		12	08/06/2015	ראדי מסארוה	13/06/2016	נספח מים וביוב - גן יבנה מערב	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	10/05/2016	ברכה אור אורטרגר	26/05/2016	נספח בינוי - תנוחה - גן יבנה מערב	לא
בינוי	מנחה	1: 250		11/05/2016	ברכה אור אורטרגר	22/05/2016	בינוי ופיתוח נופי-חתיכים - גן יבנה מערב	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	21/09/2014	אלי קוגלר	06/08/2015	חתך לאורך - גן יבנה מערב	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	12/04/2016	מיכאל דינקין	25/05/2016	תנוחה - כביש 3922	לא

מועד הפיקה: 09:38 27/06/2016 - עמוד 7 מתוך 47 - מונה תדפיס הוראות: 31

תכנית מס' תמל/ 1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מסמר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	10/05/2016	אלי קוגלר	22/05/2016	אגני ניקוז - גן יבנה מערב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	11/05/2015	יורם מילר	22/05/2016	נספח נופי על רקע תצ"א - גן יבנה מערב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	15/05/2015	יורם מילר	22/05/2016	נספח נופי - כביש 3922	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	15/05/2016	יורם מילר	25/05/2016	חתכים אופייניים - כביש 3922	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	15/05/2016	יורם מילר	22/05/2016	נספח נופי על רקע תצ"א - כביש 3922	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 2000	1	08/06/2016	יורם מילר	13/06/2016	נספח עצים בוגרים - גן יבנה מערב	לא
תנועה	רקע	1: 10000		01/10/2015	אורן דביר	15/10/2015	כביש 3922 - חלופות חיבור לכביש 42	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	12/04/2016	אורן דביר	26/05/2016	חתך לאורך - כביש 3922, גיליון 2 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	2	12/04/2016	אורן דביר	25/05/2016	תנוחה - כביש 3922, גיליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500		10/05/2016	אלי קוגלר	22/05/2016	נספח תנועה - גן יבנה מערב	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	12/04/2016	אורן דביר	26/05/2016	תיאום תשתיות - כביש 3922	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	23/05/2016	ראדי מסארוה	25/05/2016	נספח מים וכיוב - גן יבנה מערב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	31/08/2015	ברני גטניו	01/09/2015	תשריט מצב מאושר - גן יבנה מערב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	10/04/2016	אבי פרידה	25/05/2016	תשריט מצב מאושר - כביש 3922	לא

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ	ישוב	אפעל	25	03-7900500	03-7900529	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי (1)	15	073-2021420	03-7632279	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2600 ירושלים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה ואחרים	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי (1)	15	073-2021420	03-7632279	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קקייל

רשות מתנח

מתנח מקומית גן יבנה

(1) כתובת: ת.ד. 2600 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': תמל/1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים (גן יבנה מערב)	עורך ראשי	ברכה אור אורטרגר	22847		קרית אונו	משה אהרון טוב	5	03-5357933	03-5357934	b_arch@netvision.net.il
אדריכל נוף (גן יבנה מערב וכביש 3922)	יועץ	יורם מילר	14900	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	04-8339070	03-5623663	ymiller@mbt-iv.com
מהנדס תנועה וניקוז (גן יבנה מערב)	יועץ	אלי קוגלר	8477811	מהוד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל ידין	65	03-6251188	03-6251187	mahodta@mahod.co.il
מהנדס מים וביוב (גן יבנה מערב)	יועץ	ראדי מסארה	108802		ראש העין	היצירה	11	074-7026070		radi@radim-eng.co.il
ד"ר, ייעוץ אקוסטי (גן יבנה מערב)	יועץ	אסנת ארטון		תז"פ סביבה ואקוסטיקה) (1994 בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
אדריכל ובונה ערים - עורך סטטוטורי (כביש 3922)	מתכנן	אבי פרידה	33021	דקר בנין (הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	נירים	3	03-6893900	03-6883299	office@decker.co.il

תכנית מס': תמל/ 1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה (כביש 3922)	יועץ	אורן דביר	879141	דקר בנין (הנדסה הע"מ יפו)	תל אביב-	נירים	3	03-6893900	03-6883299	office@decke r.co.il
אקולוג (כביש 3922)	יועץ	מנחם אדר		מנחם אדר יעוץ אקולוגי	זכרון יעקב	(1)		052-8825884	04-6899722	
מהנדס ניקוז (כביש 3922)	יועץ	מיכאל דינקין	71487	מיאר 2013 בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	077-9630483	077-9630483	
ד"ר, יעוץ אקוסטי (כביש 3922)	יועץ	יולי קלר		ד"ר יולי קלר תכנון אקוסטי.	חולון	אצ"ל	34	03-5013130	04-8760079	
מוודד מוסמך	מוודד	ברני גטניו	869	דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

(1) כתובת: תד. 481.

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
גן יבנה מערב	שטח התכנית הכולל את תאי השטח 101-882.
דירה קטנה	דירה ששטחה הכולל (שטח עיקרי בתוספת שטח ממ"ד) לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.
כביש 3922 ו/או כביש הגישה הצפוני	שטח התכנית הכולל את תאי השטח 1-61.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, המתבססת על תכנית הפיתוח והתשתיות, מתייחסת לחטיבת שטח המוגדרת בתכנית כמתחם לתכנון ומטרתה לאפשר קידום הוצאת היתרי בנייה לתאי שטח הנמצאים בתחום מתחם תכנון- הכל כמפורט בסעיף 6.2 ב' לתכנית זו.
תכנית פיתוח ותשתיות	תכנית בקנה מידה 1: 500 שמטרתה הסדרת הפיתוח והתשתיות בשטחי התכנית על מנת לאפשר קידום תכנון מתחמי התכנון- הכל כמפורט בסעיף 6.2 א' לתכנית 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

- 2.1.1 תוספת 1,546 יח"ד לגן יבנה - מתוכן 262 דירות קטנות ו-240 לדוור מוגן (דוור מיוחד).
- 2.1.2 התווית כביש גישה שיחבר את גן יבנה, לכיוון צפון לכביש 42, למרכז תחבורה ציבורית ולתחנת רכבת.
- 2.1.3 יצירת פארק ליניארי בתחום רצועת קו ירקון נגב והנגשתו לתושבי היישוב בכלל ולתושבי השכונה המתוכננת בפרט.
- 2.1.4 התווית מערכת דרכים, מערכת שבילי אופניים וצירים להולכי רגל לשימוש תושבי השכונה המתוכננת ולקשר נגישות אל האזורים הוותיקים של היישוב.
- 2.1.5 אימוץ פתרון הטייה, וטיפול בנחל יבנה כפי שמפורט בתכנית בר/240/א.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת יעודי קרקע למגורים ב', מגורים ג', דוור מיוחד, מסחר, חזית מסחרית, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק/ גן ציבורי, דרכים, דרכים משולבות, שבילים, חניונים ומתקנים הנדסיים בשטח החלק המתארי של תכנית זמ/102/598.
- 2.2.2 קביעת יעודי קרקע למגורים ב', שטחים ציבוריים פתוחים, ייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הכולל חנייה, דרך ודרך משולבת, במקום אזור ספורט ושטח פרטי פתוח- בחטיבת השטח המתוחמת בין הרחובות המגינים, דרך קנדה ויהודה עמיחי.
- 2.2.3 קביעת יעודי קרקע למגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק/ גן ציבורי, דרכים, שבילים וחניון במקום קרקע חקלאית ונחל/תעלה/מאגר מים- בשטח המוצע לפיתוח מדרום לתכנית זמ/102/598.
- 2.2.4 קביעת יעודי קרקע לדרך ודרך ו/או טיפול נופי-במקום קרקע חקלאית בשטח תוואי דרך הגישה לכביש 42.

2.2.5 קביעת יעוד נחל/תעלה/מאגר מים במקום קרקע חקלאית, ושטחים פתוחים במקום דרך, להסדרת תוואי דרך הגישה לכביש 42- הנמצא בתחום תכניות בר/240 ובר 240/א.

2.2.6 ביטול דרכים והרחבת דרכים.

2.2.7 קביעת התכליות, השימושים, ההוראות, המגבלות, זיקות ההנאה וזכויות הבנייה ביעודי הקרקע השונים.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בשטח התכנית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 613.316

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	240		+240		יח"ד	דיוור מיוחד (יח"ד)
	262		+262		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	43,600		+41,742	1,858	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
החלק המתארי של תכנית זמ/ 102/598 כולל יעוד מגורים.	1,044		+1,044		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 2,710 מ"ר חזית מסחרית ו-500 מ"ר ביעוד דיוור מיוחד	4,210		+4,210		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	7,040		+7,040		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	401
דרך ואו טיפול נופי	35 - 31
דרך מאושרת	814 - 808, 806 - 801, 25 - 21
דרך מוצעת	841, 837, 836, 830 - 821, 4 - 1
דרך משולבת	882, 881, 860 - 851
חניון	835 - 831, 807
מבנים ומוסדות ציבור	608 - 601
מגורים ב'	296 - 281, 275 - 254, 236 - 231, 200 - 181, 171, 166 - 151, 145 - 131, 121 - 101
מגורים ג'	380 - 371, 365 - 361, 358 - 346, 343 - 341, 339 - 321, 318 - 311, 308 - 301
מסחר	502, 501
מסחר ומשרדים	514 - 511
מתקנים הנדסיים	521
נחל/ תעלה/מאגר מים	52, 51
פארק / גן ציבורי	705 - 701
קרקע חקלאית	42, 41
שביל	872 - 861
שטח ציבורי פתוח	762, 761, 734 - 711, 535 - 531
שטחים פתוחים	61

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	720, 718, 715, 713, 535
בלוק תחנת השנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
גבול מגבלות בניה	דרך /או טיפול נופי	35, 34
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	808, 24, 23
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	825, 821, 4 - 2
גבול מגבלות בניה	חניון	835
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	605
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	200 - 197
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	338 - 329
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	52, 51
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	702, 701
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	42, 41
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	724, 723, 712, 711, 533, 532
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	812 - 808, 806, 804, 25
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	822
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	859 - 856
דרך /מסילה לביטול	חניון	807
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	604
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	,162, 161, 145 - 143, 141, 139, 138
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	271 - 265, 231, 165, 164
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	,316, 314, 308, 307, 305, 302, 301
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	339 - 321, 318
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	514 - 511
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	705 - 703, 701
דרך /מסילה לביטול	שביל	866, 864, 862
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	,728, 717, 716, 713, 711, 535 - 532
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	762, 731, 729
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	61
הנחיות מיוחדות	דרך /או טיפול נופי	34, 33
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	814, 810, 804, 24, 23
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	827, 826, 824, 821, 3, 2
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	605
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	521
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	52
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	705 - 701
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	533
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	827
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	703
חזית מסחרית	דרך משולבת	860, 858, 856

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	607
חזית מסחרית	מגורים ב'	140, 137
חזית מסחרית	מגורים ג'	308 - 301
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	514 - 511
חזית מסחרית	שביל	866
להריסה	דרך משולבת	882, 881
להריסה	מגורים ב'	275 - 272, 265, 264, 261 - 256 296, 295, 289 - 287, 282, 281
להריסה	שטח ציבורי פתוח	761
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
מגבלות אקוסטיות	דרך ו/או טיפול נופי	31
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	808, 806, 805, 801
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	841, 837, 836, 830, 825, 821, 1
מגבלות אקוסטיות	דרך משולבת	882, 881, 853 - 851
מגבלות אקוסטיות	חניון	835, 834, 831, 807
מגבלות אקוסטיות	מבנים ומוסדות ציבור	604, 603, 601
מגבלות אקוסטיות	מגורים ב'	181, 171, 156 - 151, 134 - 131 281, 275 - 254, 236 - 231, 200 296
מגבלות אקוסטיות	מגורים ג'	333 - 321, 318 - 311
מגבלות אקוסטיות	שביל	872, 864 - 861
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	724 - 721, 718, 712, 711, 532, 531 762, 761, 733 - 731
מגבלות אקוסטיות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
ציר נחל	דרך מאושרת	24
ציר נחל	נחל/ תעלה/ מאגר מים	52, 51
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	25, 24
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	4
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	41
קו חשמל מתח גבוה	דרך ו/או טיפול נופי	35
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	4
קו חשמל מתח גבוה	נחל/ תעלה/ מאגר מים	51
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	41
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	24
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/ מאגר מים	52
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	42
קו מים 4" ומעלה	דרך ו/או טיפול נופי	35 - 33
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	810, 804, 24
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	827, 826, 821, 3, 2
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/ מאגר מים	52, 51
קו מים 4" ומעלה	פארק / גן ציבורי	705 - 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4 ומעלה	קרקע חקלאית	42
קו תקשורת עילמתת קרקעי	דרך מאושרת	801, 24
קו תקשורת עילמתת קרקעי	דרך מוצעת	837, 836, 821
קו תקשורת עילמתת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	721
קו תקשורת עילמתת קרקעי	שטחים פתוחים	61
קו תקשורת ת"ק	דרך מאושרת	801, 24
קו תקשורת ת"ק	דרך מוצעת	837, 836, 821
קו תקשורת ת"ק	שטח ציבורי פתוח	721
קו תקשורת ת"ק	שטחים פתוחים	61
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיוור מיוחד	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	32, 31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	813 - 809, 803, 802, 22, 21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	829 - 825, 823 - 821, 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	860 - 855
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	833
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	608 - 606, 602
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	166 - 157, 145 - 135, 121 - 101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ג'	346, 343 - 341, 339, 338, 308 - 301 380 - 371, 365 - 361, 356 -
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	502, 501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומשרדים	514 - 511
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	521
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	705 - 702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	871 - 865
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	725, 720, 719, 717 - 713, 535 - 533 730 -
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	35
תחום השפעה	דרך מאושרת	24, 23
תחום השפעה	דרך מוצעת	4 - 2
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	52, 51
תחום השפעה	קרקע חקלאית	42, 41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	273,435	44.58
אזור ספורט	21,172	3.45
דרך מאושרת	68,811	11.22
מבנים ומוסדות ציבור	2,064	0.34
מתקנים הנדסיים	4,471	0.73
נחל/תעלה	6,328	1.03
קו ירקון נגב	22,601	3.69

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
29	177,884	קרקע חקלאית
2.81	17,217	שטח פרטי פתוח
3.15	19,333	שטח ציבורי פתוח
100	613,316	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.88	11,544.57	דיוור מיוחד
3.48	21,349.95	דרך ו/או טיפול נופי
6.73	41,250.61	דרך מאושרת
26.32	161,244.06	דרך מוצעת
2.08	12,729.25	דרך משולבת
0.69	4,201.02	חניון
4.75	29,102.46	מבנים ומוסדות ציבור
11.41	69,917.56	מגורים ב'
12.62	77,316.57	מגורים ג'
0.29	1,806.95	מסחר
0.80	4,912	מסחר ומשרדים
0.58	3,571.2	מתקנים הנדסיים
0.64	3,917.63	נחל/ תעלה/מאגר מים
9.87	60,481.74	פארק / גן ציבורי
0.48	2,943.41	קרקע חקלאית
0.67	4,114.55	שביל
14.09	86,315.61	שטח ציבורי פתוח
0.05	301.24	שטחים פתוחים
2.56	15,664.31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	612,684.71	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מגבלות בניה	367,239.58
דרך / מסילה לביטול	26,998.77
הנחיות מיוחדות	42,069.82
זיקת הנאה למעבר ברכב	337.58
מגבלות אקוסטיות	156,657.09
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	1,139,758.85
תחום השפעה	35,213.82

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (כחלק מיחידת הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד), חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות עיליות או תת קרקעיות שטחים פתוחים מגוננים.	
הוראות	4.1.2
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי.</p> <p>2. בינוי כל מתחם תכנון, פיתוחו ועיצובו יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. קבוצות תאי השטח, כל אחת מהן בנפרד, המפורטות להלן, יתוכננו כמתחם תכנון אחד:</p> <p>א. קבוצת תאי השטח 101-121 ביחד עם תאי השטח 730 (ביעוד שטח ציבורי פתוח) ו- 871 (ביעוד שביל).</p> <p>ב. קבוצת תאי השטח (131-136) + (151-158) ביחד עם תאי השטח (852-855) ביעוד דרך משולבת.</p> <p>ג. קבוצת תאי השטח (137-145) + (159-166) ביחד עם תאי השטח (859, 857, 855) ביעוד דרך משולבת.</p> <p>ד. קבוצת תאי השטח 171 + (181-200) ביחד עם תאי השטח 851 (ביעוד דרך משולבת) ותאי השטח 863 ו- 872 ביעוד שביל.</p> <p>ה. קבוצת תאי השטח (231-236) + (254-275) + (281-296) ביחד עם תאי השטח (881-882) ביעוד דרך משולבת.</p> <p>4. לכל יחידת דיור, שאיננה צמודת קרקע, מותרת מרפסת מקורה, הפתוחה משלשה כיוונים, ובלבד שהמרפסת תהווה אחת מטור מרפסות הניצבות אחת מעל השנייה. לא תותרנה מרפסות הנמצאות בהסטה אחת ביחס לשנייה. המרפסת תוכל לחרוג 1.2 מ' מקו הביניים הקדמי או האחורי.</p> <p>5. סגירת מרפסת תהווה סטייה נכרת.</p> <p>6. בתת הקרקע של תאי שטח הגובלים ב תעלת המגן ניתן למקם יסוד תמיכה עבור דופן תעלת המגן.</p>
מרתפים	ב
1. מותרים מרתפים בתכנית המבנה ובהתאם להנחיות לניהול מי נגר המפורטות בסעיף 4.1.2 להלן.	
2. בכפוף לסעיף 4.1.2 (ו') להלן, ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף- במטרה להימנע מצורך בשני מרתפי חניה ו/או במטרה לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים.	
3. תרשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי בין חניונים תת קרקעיים, לרבות מתחת לשבילים.	
גגות	ג
1. בבתים צמודי קרקע מותרת עליית גג.	
2. ליחידות דיור הנמצאות בקומה עליונה בתאי שטח 101-121, ניתן להוסיף, על גג היחידה, חדר- ובתנאי שהחדר יהיה צמוד לדירה שמתחתיו.	
חניה	ד

<p>4.1</p>	<p>מגורים ב'</p> <p>1. כל החניות תמוקמנה בתחום תאי השטח ביעוד זה. 2. בתאי שטח 101-121, תמוקמנה החניות במרתף חניה. 3. בתאי שטח (131-145), (151-166), 171, (181-200), (231-236), (254-275), (281-296), מותרת הקמת סככות חניה ובלבד שצידה האחד של הסככה ימוקם על קו 0 צידי וכל צידה יהיו פתוחים שטח הסככה נכלל בשטחי השירות המפורטים בטבלת זכויות והוראות בנייה בפרק 5. 4. תכנית הבינוי והפיתוח תתווה את הכניסות והיציאות לחניות במתחמי התכנון, לרבות כניסות ויציאות ממרתפי חניה ולרבות הגדרת מיקום זכויות מעבר לכניסה לחניות מבנים עורפיים. 5. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p>
<p>ה</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות- הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב או משופעים. 2. גדרות- א. גובה גדרות בנויות בחזית לרחוב לא יעלה על 1.6 מטר. ב. גובה גדרות בנויות בין מגרשים שכנים לא יעלה על 1.2 מטר- מעל פני המפלס הגבוה יותר. 3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. 4. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים. על גגות משופעים ימוקמו הקולטים צמודים לגג המשופע. 5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה. 6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
<p>ו</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להותיר 30% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.</p>

<p>4.2</p>	<p>מגורים ג'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (כחלק מיחידות הדיור ובתנאי שימשו את המתגוררים בדירה בלבד), חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות תת קרקעיות, שטחים פתוחים מגוננים. ב. באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית, קומת הקרקע מיועדת לחנויות, משרדים, בתי קפה ומסעדות ובלבד שלא יהוו מטרד.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי. 2. בינוי כל מתחם תכנון, פיתוחו ועיצובו יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו. 3. קבוצות תאי השטח, כל אחת מהן בנפרד, המפורטות להלן, יתוכננו כמתחם תכנון אחד: א. קבוצת תאי השטח 301-308 ביחד עם תאי השטח 856, 858. ב. קבוצת תאי השטח 311-318 ביחד עם תאי השטח (861-862) ביעוד שביל. ג. קבוצת תאי השטח 321-339. ד. קבוצת תאי השטח 341-343 ביחד עם תא שטח (865) ביעוד שביל. ה. קבוצת תאי השטח 346-349 ביחד עם תא שטח (867) ביעוד שביל.</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>ו. קבוצת תאי השטח 350-358 ביחד עם תאי השטח (868-870) ביעוד שביל.</p> <p>ז. קבוצת תאי השטח 361-365.</p> <p>ח. קבוצת תאי השטח 371-380.</p> <p>4. לכל יחידת דיור, שאיננה צמודת קרקע, מותרת מרפסת מקורה, הפתוחה משלשה כיוונים, ובלבד שהמרפסת תהווה אחת מטור מרפסות הניצבות אחת מעל השנייה. לא תותרנה מרפסות הנמצאות בהסטה אחת ביחס לשנייה. המרפסת תוכל לחרוג 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי או האחורי.</p> <p>5. סגירת מרפסת תהווה סטייה נכרת.</p> <p>6. במגורים ג' עם חזית מסחרית, יש להפריד בין הכניסות למגורים לבין הכניסות לחזית המסחרית.</p> <p>7. בתי קפה ומסעדות יותרו בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני האשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות-כחלק מהיתר הבנייה.</p> <p>8. בתחום הארקדה שלאורך החזיתות המסחריות ובתחום רצועת קו הבניין שבין הארקדה לבין גבול תא השטח, תינתן זכות מעבר להולכי רגל.</p> <p>9. בתת הקרקע של תאי שטח הגובלים בתעלת המגן ניתן למקם יסוד תמיכה עבור דופן תעלת המגן.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. מותרים מרתפים בתכנית המבנה ובהתאם להנחיות לניהול מי נגר המפורטות בסעיף 4.2.2 (ז') להלן.</p> <p>2. בכפוף לסעיף 4.2.2 (ז') להלן, ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף- במטרה להימנע מצורך בשני מרתפי חניה ו/או במטרה לחבר מרתפי חניה של מסי מבנים.</p> <p>3. תרשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי בין חניונים תת קרקעיים, לרבות מתחת לשבילים.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>ליחידות דיור הנמצאות בקומה עליונה ניתן להוסיף, על גג היחידה, חדר ובתנאי שהחדר יהיה צמוד לדירה שמתחתיו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. כל החניות תמוקמנה במרתפים בתחום תאי השטח ביעוד זה.</p> <p>2. תכנית הבינוי והפיתוח תתווה את הכניסות והיציאות לחניות במתחמי התכנון, לרבות כניסות ויציאות ממרתפי חניה ולרבות הגדרת מיקום זכויות מעבר לכניסה לחניות מבנים עורפיים.</p> <p>3. ניתן להקים מרתף חניה משותף לשימוש מספר תאי שטח.</p> <p>4. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה</p> <p>5. לתאי שטח 311, 312, 321, 323, 325, 329, 331, 333, 335, 337, לא תותר כניסה לחניה מכיוון כביש מס' 2.</p> <p>6. לתאי שטח 301-308 לא תותר כניסה לחניה מכיוון כביש מס' 4.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות-הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב.</p> <p>2. גדרות- א. גובה גדרות בנויות בחזית לרחוב לא יעלה על 1.6 מטר. ב. גובה גדרות בנויות בין מגרשים שכנים לא יעלה על 1.2 מטר - מעל פני המפלס הגבוה יותר.</p>

4.2	<p>מגורים ג'</p>
	<p>3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. 4. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים. 5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה. 6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
1	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בינוי: א. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי. ב. מותרת ארקדה ברוחב מירבי של 4 מ' לכל אורך החזית המסחרית ג. גובה קומת הקרקע, בחזית מסחרית, יהיה 4.4 מ' בין רצפת קומת הקרקע לבין רצפת קומה א'. 2. שטח חנות: שטח חנות-שטח מזערי לחנות יהיה 40 מ"ר. 3. עיצוב אדריכלי: א. עיצוב- בהיתר הבנייה, בכל תא שטח, יוטמעו הוראות תכנית הבינוי והפיתוח בהתייחס לגודל הויטריות וחלוקות המשנה שלהן, מיקום, גובה וסוג הסוככים, חומרי הגמר, מיקום השילוט, פרט הארקדה וכו'. ב. גידור- לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב. ג. חמרי גמר- חמרי הגמר יהיו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. ד. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזית החנות. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה. ה. שלטים ומתקני פרסום- יעוצבו וימוקמו ע"פ הוראות תכנית הבינוי והעיצוב. 4. חניה: א. החניות תהיינה תת קרקעיות ובתחום תאי השטח. ב. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p>
2	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להותיר 30% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר. 2. ניתן בתכנית בינוי ופיתוח להקטין את התכסית הפנויה עד ל-20% במטרה להימנע מצורך במרתף חניה נוסף ו/או במטרה לחבר בין מרתפי החניה.</p>
4.3	<p>דיוור מיוחד</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>דיוור מוגן, שיופעל על ידי בעל רישיון לדיוור מוגן לפי חוק הדיוור המוגן, התשע"ב-2012, ושימושים נלווים לתרבות, לרווחה ולפנאי חדרי שירות טכניים, אתסנה, חניות, שטחים פתוחים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

4.3	דיוור מיוחד
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי. 2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2(ב') בהוראות תכנית זו. 3. לא ניתן יהיה לאחד יחידות דיוור ו/או למכור יחידות דיוור ולא ניתן יהיה לרשום יחידת דיוור כחת חלקה נפרדת. רישום תא השטח או החלקה יהיה בשלמותו. 4. יותר מסחר בקומת הקרקע ו/או בקומת מרתף ראשון בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מותרים מרתפים בכפוף לאמור להלן: 1. מרתף ראשון מיועד לשטח עיקרי. 2. מרתף שני מיועד לחניה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניות תהיינה תת קרקעיות ובתוך תחום תא השטח ביעוד זה. 2. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות- הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב. 2. גדרות- גובה גדרות בנויות בחזית לרחוב לא יעלה על 1.2 מטר. 3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. 4. קולטי שמש ודוודים-קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים. 5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה. 6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להותיר 30% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר. 2. ניתן בתכנית בינוי ופיתוח להקטין את התכסית הפנויה עד ל-20% במטרה להימנע מצורך במרתף חניה נוסף ו/או במטרה לחבר בין מרתפי החניה.</p>
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	חנויות, משרדים, בתי קפה ומסעדות.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי. 2. שטח מזערי לחנות יהיה 40 מ"ר. 3. בתי קפה ומסעדות יותרו בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני האשפה בתחום שטחי השרות שבתא השטח ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות-כחלק מהיתר הבנייה.</p>

4.4	מסחר
ב	חניה החניה תהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.
ג	עיצוב אדריכלי 1. גגות- הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב או משופעים. 2. גדרות- לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב, או בחזית לפארק. 3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. 4. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים. על גגות משופעים ימוקמו הקולטים צמודים לגג המשופע. 5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה. 6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.
ד	ניהול מי נגר יש להותיר 20% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.

4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים מתקנים הנדסיים לאספקת מים, בריכה ומשאבת מים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. קו בניין לרצועת קו ירקון נגב יהיה 6 מ'. 2. יתר קווי הבנייה 4 מ'.
ב	חניה 1. החניות תהיינה בתחום תא השטח ביעוד זה. 2. הכניסה לכלי רכב ולחניה לתא שטח 521 תהיה מכיוון דרך מס' 4 בזיקת הנאה למעבר רכב, דרך תא שטח 703-כמסומן בתשריט התכנית וכאמור בסעיף 6.8(1) להלן.
ג	ניהול מי נגר יש להותיר 20% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים א. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה. ב. שירותי ציבור שכונתיים שהינם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית.
4.6.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי. 2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1: 500 או 1: 250 לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן מימוש כלל זכויות הבנייה המוקנות בתא השטח, לרבות בנייה בשלבים ולרבות גמישות לשילוב מספר שימושים במגרש.</p> <p>4. לתאי שטח 606 ו-607, תוכן תכנית בינוי ופיתוח משותפת.</p> <p>5. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא שטח אחד מס' שימושים.</p> <p>6. ניתן למקם במרתף ראשון שטחים עיקריים.</p> <p>7. השימושים המפורטים בסעיף 4.6.1 (ב') לעיל, אלה יתאפשרו באישור הוועדה המקומית לאחר שתנקוט בהליך הפרסום הבא:</p> <p>א. פרסום בעיתון ובאינטרנט המפרט את מהות הבקשה ומוזיע על האפשרות להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום הפרסום בעיתון.</p> <p>ב. הצגת הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בס"ק (א) לעיל, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת התנגדויות.</p> <p>ג. הוגשה התנגדות לבקשה להיתר על פי סעיף זה, תידון הבקשה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. על החלטת הוועדה המקומית ניתן יהיה לערור לוועדת ערר.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. המרתפים יהיו בתכנית המבנה.</p> <p>2. מותרים מרתפים בכפוף לאמור להלן:</p> <p>א. מרתף ראשון מיועד לשטח עיקרי.</p> <p>ב. מרתף שני מיועד לחניה.</p> <p>3. בכפוף לסעיף 4.6.2 (ה') להלן, ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף- במטרה להימנע מצורך בשני מרתפי חניה ו/או במטרה לחבר מרתפי חניה של מס' מבנים.</p> <p>4. תרשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי בין חניונים תת קרקעיים, לרבות מתחת לשבילים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניות תהיינה בתוך תחום תאי השטח ביעוד זה.</p> <p>2. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. לתאי שטח 601, 604, 605, 608, לא תותר כניסה לחניה מכיוון כביש מס' 2.</p> <p>4. לתאי שטח 602, 606, 607, לא תותר כניסה לחניה מכיוון כביש מס' 9.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות- הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב או משופעים.</p> <p>2. גדרות- תותרנה גדרות עבור מבני חינוך בלבד.</p> <p>3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>4. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתהים על ידי המעקה.</p> <p>5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>6. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
ה	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להותיר 30% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.</p>

4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
	השימושים לפי תכניות מאושרות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ההוראות הן ע"פ התכניות המאושרות.
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	נטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות ופרגולות בעיצוב גנני, ניקוז, תחנת שנאים, מעבר לקווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים קטנים, חניית ואזורי שהיה לנגר עילי.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו ע"פ הנחיות הבינוי והפיתוח העקרוניות המפורטות בנספח הנופי.</p> <p>2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או 1:250, הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. מבנה השירותים הציבוריים והתחזוקה, ימוקם ויעוצב באופן שלא יהווה מטרד סביבתי ואין ויזואלי. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מטר מעל גובה פני הקרקע הסופית.</p> <p>4. בתאי שטח 716, 721, 355-351 תינתן זכות מעבר למובל ניקוז ו/או תעלת מגן. חתך התעלה והפיתוח הנופי של סביבת התעלה יהיו על פי עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח הנופי ובנספח הניקוז של התכנית.</p> <p>5. בתאי שטח 713, 714, 715, 717, בכל תא שטח בנפרד, מותרת הקמת מבנה לשירותים ציבוריים ולתחזוקה, ובלבד שיורחק מתאי שטח ביעוד מגורים.</p> <p>6. בתאי שטח 535, 713, 715, 718, 611, בכל תא שטח בנפרד, מותרת הקמת מבנה לתחנת שנאים. המרחק האופקי המזערי ממבנים ביעוד מגורים ו/או ממבנים ומוסדות ציבור יהיה 10 מ' ניתן להתיר הקמת מבנה לתחנת שנאים בתאי שטח נוספים ביעוד שטח ציבורי פתוח-בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף קטן 6 לעיל.</p> <p>8. בתא שטח 728 תינתן זכות למעבר כלי רכב לצורך גישה לחנייה, מדרך מס' 9 לתא שטח 308 ולתא שטח 607.</p> <p>9. בתא שטח 731, תינתן זכות למעבר כלי רכב לצורך גישה לחנייה, מדרך מס' 3 לתא שטח 603.</p>
ב	חניה
	החניית בהתאם להנחיות נספח התנועה.
4.9	פארק / גן ציבורי
4.9.1	שימושים
	נטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות ופרגולות בעיצוב גנני, תחנות שנאים, מעבר לקווי תשתית ומתקנים הנדסיים הנלווים להם ואזורי שהיה לנגר עילי.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו ע"פ הנחיות הבינוי והפיתוח העקרוניות המפורטות בנספח הנופי.</p> <p>2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 או 1:250, הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח, לאישור</p>

4.9	פארק / גן ציבורי
	<p>הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. הכניסה לכלי רכב ולחניה לתא שטח 521 תהיה מכיוון דרך מס' 4 בזיקת הנאה למעבר רכב, דרך תא שטח 703-כמסומן בתשריט התכנית וכאמור בסעיף 6.8(1) להלן.</p> <p>4. ניתן להתיר הקמת מבנה לתחנת שנאים ובלבד שהמרחק האופקי המזערי ממבנים ביעוד מגורים ו/או ממבנים ומוסדות ציבור יהיה 10 מ'.</p> <p>5. בתא שטח 701 תינתן זכות מעבר למובל ניקוז ו/או תעלת מגן.</p> <p>6. בחלק תא שטח 701, שאיננו נכלל בתחום הנחיות מיוחדות, מותרת חניה וכניסה לחניה מדרך מס' 2 לתא שטח 835 דרך תא שטח 701.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>גבהי ופרטי הפיתוח בשטח הפארק לא יאפשרו ניקוז מי נגר לעבר דרך מס' 4.</p>
4.10	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.10.1	שימושים
	השימושים על פי הוראות התכניות בר/240 ו-בר/240.א.
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. ההוראות הן ע"פ התכניות המאושרות.</p> <p>2. בשטח הנמצא בתחום השפעת נחל יבנה תותר דרך, הנדרשת לכביש הגישה הצפוני, ובלבד שלא יפגע תפקודו התקיין של ערוץ הניקוז. דרך-כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>3. הנחל יחובר להמשכו כמסומן בתכנית בר/240.א ובנספח הנופי שלה.</p> <p>4. לתחום הנחל ולגדותיו תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:1250 ע"י אדריכל נוף ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>5. לאורך הנחל תשמר זכות למעבר הולכי רגל ולתחזוקת הנחל.</p> <p>6. תובטח זרימה חופשית של מים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח השונות ובמצב הפיתוח הסופי של השטח.</p>
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, חניות וכניסה לחניות.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לכביש 3922-כביש הגישה הצפוני:</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט ובנספח התנועה.</p> <p>2. תנאי להרשאה או לביצוע צומת החיבור לכביש 42 יהיה הסדרת הטיית נחל יבנה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.12	דרך מוצעת

4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל. ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, חניות וכניסה לחניות.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות לכביש 3922-כביש הגישה הצפוני: 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט ובנספח התנועה. 2. תנאי להיתר לביצוע צומת החיבור לכביש 42 יהיה הסדרת הטיית נחל יבנה בתיאום עם רשות הניקוז.
ב	זיקת הנאה בתאי שטח 821, 822 תינתן זכות מעבר למובל ניקוז ו/או תעלת מגן.
4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל. ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, חניות וכניסה לחניות.
4.13.2	הוראות
א	חניה בתאי שטח 852-855, 857, לא יותרו חניות.
4.14	דרך ו/או טיפול נופי
4.14.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל. ב. תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, טיפול נופי, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, מעבר לקווי תשתית, ומיגון אקוסטי במידה ויידרש.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות לכביש 3922-כביש הגישה הצפוני: 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט ובנספח התנועה. 2. תנאי להיתר לביצוע צומת החיבור לכביש 42 יהיה הסדרת הטיית נחל יבנה בתיאום עם רשות הניקוז.
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, ומעבר לקווי תשתית.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי והפיתוח יהיו ע"פ הנחיות הבינוי והפיתוח העקרוניות המפורטות בנספח הנופי.

4.15	שביל
	<p>2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 או 1:250, הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p>
ב	<p>חניה לא תותר חניה בשטח השביל.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשביל 872, תותר זיקת הנאה לכניסה כלי רכב לחניה למבנים בתאי השטח 171, 181. 2. בשבילים שרוחבם המזערי 4 מ' - תותר זיקת הנאה לכניסה לרכב חירום. 3. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, מתניון תת קרקעי אחד לתניון תת קרקעי אחר, לרבות תחת שבילים.</p>
4.16	חניון
4.16.1	שימושים
	חניות ציבוריות.
4.16.2	הוראות
א	<p>זיקת הנאה תינתן זכות מעבר לכניסה לחנייה בתא שטח 835 דרך תא שטח 701, כמסומן בנספח התנועה.</p>
4.17	מסחר ומשרדים
4.17.1	שימושים
	<p>א. חנויות, משרדים, מרפאות, שרותים רפואיים ושירותים לרווחת הקהילה. ב. בחזית מסחרית יותרו גם בתי קפה ומסעדות.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי. 2. קבוצת תאי השטח 511-514 מהווה מתחם תכנון אחד. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 או 1:250 לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו. 3. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן מימוש כלל זכויות הבנייה המוקנות בתאי השטח, ולרבות גמישות לשילוב מספר שימושים. 4. תכנית הבינוי תקבע מפלסי קומות וגבהי קומות לכל מתחם התכנון. 5. בתי קפה ומסעדות יותרו בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני האשפה בתחום שטחי השרות שבתא השטח ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות-כחלק מהיתר הבנייה. 6. ניתן למקם במרתף ראשון שטחים עיקריים. 7. מרתף ראשון מיועד למסחר ו/או משרדים. קומת הקרקע מיועדת למסחר. קומה ראשונה מיועדת למסחר ו/או שירותים. קומות ב' ו-ג' מיועדות למשרדים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. המרתפים יהיו בתכסית המבנה.</p>

4.17	מסחר ומשרדים
	<p>2. מותרים מרתפים בכפוף לאמור להלן:</p> <p>א. מרתף ראשון מיועד לשטח עיקרי.</p> <p>ב. מרתף שני מיועד לחניה.</p> <p>3. בכפוף לסעיף 4.17.2 (ו') להלן, ניתן בתכנית בינוי ופיתוח לאשר הרחבת שטח מרתף- במטרה להימנע מצורך בשני מרתפי חניה ו/או במטרה לחבר מרתפי חניה של מסי מבנים.</p> <p>4. תרשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי בין חניונים תת קרקעיים, לרבות מתחת לשבילים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. כל החניות תהיינה תת קרקעיות ובתחום תאי השטח ביעוד זה.</p> <p>2. תכנית הבינוי והפיתוח תתווה את הכניסות והיציאות לחניות במתחם התכנון.</p> <p>3. לא תותר כניסה לחנייה מכיוון דרך מס' 4.</p> <p>4. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות- הגגות יהיו שטוחים עם מעקה בנוי מסביב.</p> <p>2. גדרות- לא יותרו גדרות בנויות בחזית לרחוב.</p> <p>3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>4. קולטי שמש ודוודים-קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה. לא יותרו מבני קולטים.</p> <p>5. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום מזגנים יש לסמן בהיתר הבנייה.</p> <p>6. שלטים ומתקני פרסום- תכנית הבינוי והעיצוב תקבע הוראות למיקום ועיצוב אחיד של השלטים ומתקני הפרסום.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בינוי:</p> <p>א. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מותרת ארקדה ברוחב מירבי של 4 מ' לכל אורך החזית המסחרית</p> <p>ג. גובה קומת הקרקע, בחזית מסחרית, יהיה 4.4 מ' בין רצפת קומת הקרקע לבין רצפת קומה א'.</p> <p>2. שטח חנות:</p> <p>שטח חנות-שטח מזערי לחנות יהיה 40 מ"ר.</p> <p>3. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. עיצוב- בהיתר הבנייה, בכל תא שטח, יוטמעו הוראות תכנית הבינוי והפיתוח בהתייחס לגודל הויטריות וחלוקות המשנה שלהן, מיקום, גובה וסוג הסוככים, חומרי הגמר, מיקום השילוט, פרט הארקדה וכו'.</p> <p>ב. גידור- לא תותר הקמת גדרות בחזית לרחוב.</p> <p>ג. חמרי גמר- חמרי הגמר יהיו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>ד. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזית החנות. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p>

4.17	<p align="center">מסחר ומשרדים</p>
	<p>ה. שלטים ומתקני פרסום- יעוצבו וימוקמו ע"פ הוראות תכנית הבינוי והעיצוב.</p> <p>4. חניה:</p> <p>א. החניות תהיינה תת קרקעיות ובתחום תאי השטח.</p> <p>ב. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p>
ו	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להותיר 30% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.</p> <p>2. ניתן בתכנית בינוי ופיתוח להקטין את התכסית הפנויה עד ל-20% במטרה להימנע מצורך במרתף חניה נוסף ו/או במטרה לחבר בין מרתפי החניה.</p>
4.18	<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.18.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. נטיעות, גינון, מתקני משחק, מתקני ספורט, ספסלי גן, סככות ופרגולות בעיצוב גנני, ניקוז ואזורי השהיה לנגר עילי.</p> <p>ב. תחנת שנאים, מעבר לקווי תשתית ומתקנים הנדסיים נלווים קטנים, מבנה לשירותים ציבוריים ותחזוקה.</p> <p>ג. מבנים ומוסדות ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים שהינם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית.</p> <p>ה. תניות ציבוריות לרכב פרטי וחניות למבנים ולמוסדות ציבור.</p>
4.18.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו ע"פ הנחיות הבינוי והפיתוח העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי ובנספח הנופי.</p> <p>2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1: 500 או 1: 250, הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תאושר בכפוף להוראות סעיף 6.2 (ב') בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן מימוש כלל זכויות הבנייה המוקנות בתא השטח, לרבות בנייה בשלבים ולרבות גמישות לשילוב מספר שימושים במגרש.</p> <p>4. מבנה השירותים הציבוריים והתחזוקה יורחק מתאי שטח ביעוד מגורים.</p> <p>5. מבנה תחנת השנאים יורחק לפחות 10 מ' ממבנים ביעוד מגורים ו/או ממבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>6. המבנים המפורטים בסעיפים 4 ו-5 לעיל, ימוקמו ויעוצבו באופן שלא יהוו מטרד סביבתי ויזואלי. גובהי המבנים לא יעלה על 2.5 מטר מעל גובה פני הקרקע הסופית.</p>
ב	<p align="center">חניה</p> <p>1. החניות תהיינה בתוך תחום תא השטח ובהתאם להנחיות נספח התנועה.</p> <p>2. מספר החניות למבנים ולמוסדות ציבור יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. חנייה ציבורית מיועדת לרכב פרטי בלבד.</p> <p>4. לא תותר כניסה לחניה מכיוון רחוב המגינים.</p>
ג	<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גדרות- תותרנה גדרות עבור מבני חינוך בלבד.</p> <p>2. חמרי גמר- המבנים והגדרות יבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך.</p>

4.18	<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>3. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה.</p> <p>4. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>5. שלטים ומתקני פרסום- בהתאם לחוק עזר עירוני.</p>
ד	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השימושים המפורטים בסעיף 4.18.1 (ד') יתאפשרו באישור הוועדה המקומית לאחר שתנקוט בהליך הפרסום הבא:</p> <p>א. פרסום בעיתון ובאינטרנט המפרט את מהות הבקשה ומודיע על האפשרות להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום הפרסום בעיתון.</p> <p>ב. הצגת הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בס"ק (1) לעיל, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת התנגדויות.</p> <p>ג. הוגשה התנגדות לבקשה להיתר על פי סעיף זה, תידון הבקשה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. על החלטת הוועדה המקומית ניתן יהיה לערור לוועדת ערר.</p> <p>2. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב במבנה אחד מס' שימושים.</p>
ה	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>יש להותיר 30% מהשטח פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.</p>
4.19	<p align="center">שטחים פתוחים</p>
4.19.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. פיתוח נופי אקסטנסיבי.</p> <p>ב. דרך לביטול.</p>
4.19.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תא שטח 61 מיועד לביטול דרך וביטול אפשרות תנועה.</p> <p>2. לא תותר בניית מבנה כלשהו למעט הצבת מחסום למניעת מעבר כלי רכב לכביש 42.</p> <p>3. ביטול הדרך הקיימת וביטול הצומת הקיימת על כביש 42 יבוצעו לאחר השלמת ביצוע הצומת החדשה של כביש 3922 עם כביש 42 ופתיחתה לתנועה.</p>

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

יעד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מנתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
					מעל הקובעת		מתחת לקובעת						מפלגה	מספר קומות	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב'		101		875	900	225	345	1542	42.5	9	14	3 (1)	5	3	
מגורים ב'		105, 102, 111, 108, 120, 113		480	510	150	200	908	42.5	6	14	3 (1)	3	5	
מגורים ב'		109, 103, 118, 114		560	510	150	200	908	42.5	6	14	3 (1)	6	3	
מגורים ב'		110, 104, 119, 115		560	510	150	200	908	42.5	6	14	3 (1)	6	3	
מגורים ב'		121, 106		520	510	150	200	908	42.5	6	14	3 (1)	3	5	
מגורים ב'		112, 107		520	510	150	200	908	42.5	6	14	3 (1)	3	3	
מגורים ב'		116		900	1030	270	400	1796	42.5	12	14	3 (1)	3	4	
מגורים ב'		117		720	720	180	280	1228	42.5	6	14	3 (1)	5	3	
מגורים ב'		131		1400	860	180	400	1440	40	4	10	2 (2)	5	3	
מגורים ב'		134 - 132		1000	660	150	300	1110	40	4	10	2 (2)	5	3	
מגורים ב'		145 - 137		1100	660	150	300	1110	40	4	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		152 - 151		600	430	60	200	690	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		153		460	330	60	150	540	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		154		460	310	60	140	510	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		155		460	310	60	140	510	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		157 - 156		460	330	60	150	540	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		158		600	390	60	180	630	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		163 - 159		460	330	60	150	540	40	2	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		164		460	330	60	150	540	40	2	10	2 (2)	5	3	
מגורים ב'		165		600	330	60	150	540	40	2	10	2 (2)	3	5	
מגורים ב'		166		420	310	60	140	510	40	2	10	2 (2)	3	5	
מגורים ב'		171		300	190	50	90	330	40	1	10	2 (2)	3	3	
מגורים ב'		181		650	460	170	240	870	40	4	10	2 (2)	3	5	
מגורים ב'		190, 184, 199 - 185		800	620	200	320	1140	40	4	10	2 (2)	3	5	
מגורים ב'		189, 187		650	460	170	240	870	40	4	10	2 (2)	6	5	
מגורים ב'		188, 200, 186		650	460	170	240	870	40	4	10	2 (2)	3	5	

תכנית מס': תמל/ 1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מנרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעד		
	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לקובעת	מעל הקובעת	מתחת לבנייה							מעל הקובעת	
									שטחי בניה	שטחי עיקרי						שטחי עיקרי	שטחי שרות
5	0	5	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	261, 231, 271	מגורים ב'		
5	3	0	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	234, 232, 258, 256, 264, 260, 268, 266, 270	מגורים ב'		
5	0	3	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	235, 233, 257, 255, 263, 259, 267, 265, 273, 269	מגורים ב'		
3	5	0	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	236	מגורים ב'		
3	0	5	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	275	מגורים ב'		
5	5	0	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	262, 254	מגורים ב'		
3	0	5	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	282	מגורים ב'		
3	5	0	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	295	מגורים ב'		
5	3	0	1	(2) 2	10	2	40	132	560	160	90	310	435	285, 283, 293	מגורים ב'		
5	0	3	1	(2) 2	10	2	40	132	560	160	90	310	435	292, 284, 294	מגורים ב'		
5	3	0	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	274, 272, 288, 281, 291	מגורים ב'		
5	0	3	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	289, 286, 296	מגורים ב'		
3	5	5	1	(2) 2	10	2	40	132	560	160	90	310	435	287	מגורים ב'		
3	5	5	1	(2) 2	10	2	40	134	440	120	90	230	325	290	מגורים ב'		
				(3) 3	14	9			1162	250	210	630		301	מגורים ג'		
				(4)	4				500	250	60	190		301	מסחר ג'		
7	(6)	(6)	1	(5) 4	18	9	42.5	208	1662	500	270	820	800	301	מגורים ג' <סך הכל>		
				(3) 3	14	12			2016	450	270	1200		307 - 302	מגורים ג'		
				(4)	4				900	450	100	350		307 - 302	מסחר ג'		
7	(6)	(6)	1	(5) 4	18	12	42.5	256	2916	900	370	1550	1100	307 - 302	מגורים ג' <סך הכל>		
				(3) 3	14	24			3312	720	600	1800		308	מגורים ג'		
				(4)	4				1440	720	120	600		308	מסחר ג'		

תכנית מס': תמל/1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

יעד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
					מעל הקובעת		מתחת לקובעת						מעל הקובעת	מתחת לקובעת	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ג'	סך הכל	308	לכל תא השטח	1800	2400	720	1440	264	42.5	24	18	1	(6)		
מגורים ג'		311 - 317		1200	1680	400	640	244	47.5	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		318		1400	1800	440	660	222	45	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		337		1400	1800	440	660	222	45	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		321 - 329, 326, 336 - 338		1200	1680	400	640	244	47.5	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		327 - 339, 328		1600	1920	440	660	202	40	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		341 - 347, 342 - 358		1200	1680	400	640	244	47.5	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		346, 343		1200	1600	400	580	232	47.5	15	17	1	(7)		
מגורים ג'		364 - 361		790	1200	320	600	280	47.5	16	17	1	3		
מגורים ג'		365		1000	1160	320	600	217	40	16	17	1	3		
מגורים ג'		380 - 371		460	600	200	300	260	45	8	17	1	3		
דיוור מיוחד	מגורים	401	מעל הקובעת		16000	2000			40	240	14				
דיוור מיוחד	אחר	401	מעל הקובעת		1800	900			50		4				
דיוור מיוחד	אחר	401	מרתף 1			4000	1000								
דיוור מיוחד		401	מרתף 2				5000								
דיוור מיוחד	סך הכל	401	לכל תא השטח	11500	17800	2900	4000	265	50	240	18	2	5		
מסחר		501 - 502	לכל תא שטח בנפרד	850	500	200	350	1050	42.5		10	2	6		
מסחר ומשרדים		511 - 514	מעל הקובעת		1440	720			40		18				
מסחר ומשרדים		511 - 514	מרתף 1			320	160		40						
מסחר ומשרדים		511 - 514	מרתף 2				600		50						

תכנית מס': תמל/ 1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הקניסה	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(6)	(6)	(6)	2	4 (10)	18		50	270	3240	760	320	720	1440	1200	לכל תא שטח בנפרד	511 - 514	סך > הכל	מסחר ומשרדים	
(11) 5	5	5	1	3	16		45	180		10%	35%	30%	105%	2000	לכל תא שטח בנפרד	601 - 608		מבנים ומוסדות ציבור	
(14)	(14)	(14)		1	2.5		0.5	(13) 0.5				0.5%		2500	לכל תא שטח בנפרד	701 - 705		מסחר / גן ציבורי	
(14)	(14)	(14)		1	2.5		2	(13) 2				2%		1000	לכל תא שטח בנפרד	713, 718		שטח ציבורי פתוח	
(14)	(14)	(14)		1	2.5		1	(13) 1				1%		5000	לכל תא שטח בנפרד	715, 716, 717		שטח ציבורי פתוח	
(14)	(14)	(14)		1	2.5		0.5	(13) 0.5				0.5%		10000	לכל תא שטח בנפרד	535		שטח ציבורי פתוח	
(15)	(15)	(15)	1	3	16		10	(13) 24		1%	5%	3%	15%	15500		611		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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

מספר	מספרות-בנוסף לשטח השיקוף (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי				
	72	5		101		מגורים ב'
	48	4		120, 113, 111, 108, 105, 102		מגורים ב'
	48	4		118, 114, 109, 103		מגורים ב'
	48	4		119, 115, 110, 104		מגורים ב'
	48	5		121, 106		מגורים ב'
	48	5		112, 107		מגורים ב'
	96	4		116		מגורים ב'
	48	5		117		מגורים ב'
		3		131		מגורים ב'
		3		136 - 132		מגורים ב'
		5		145 - 137		מגורים ב'
		5		152 - 151		מגורים ב'
		5		153		מגורים ב'
		4		154		מגורים ב'
		4		155		מגורים ב'
		5		157 - 156		מגורים ב'
		5		158		מגורים ב'
		5		163 - 159		מגורים ב'
		5		164		מגורים ב'
		5		165		מגורים ב'
		5		166		מגורים ב'
		3		171		מגורים ב'
		7		199 - 190, 184 - 181		מגורים ב'
		7		185		מגורים ב'
		7		189, 187		מגורים ב'
		7		186, 188, 200		מגורים ב'
		7		271, 261, 231		מגורים ב'
		7		264, 260, 258, 256, 234, 232		מגורים ב'
		7		270, 268, 266		מגורים ב'
		7		263, 259, 257, 255, 235, 233		מגורים ב'
		7		273, 269, 267, 265		מגורים ב'
		7		236		מגורים ב'
		7		275		מגורים ב'
		7		262, 254		מגורים ב'
		5		282		מגורים ב'
		5		295		מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

מסמכים- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין	תא שטח	שימוש	יעוד	קדמי
	7		293,285,283		מגורים ב'	
	7		294,292,284		מגורים ב'	
	7		291,288,281,274,272		מגורים ב'	
	7		296,289,286		מגורים ב'	
	5		287		מגורים ב'	
	5		290		מגורים ב'	
72	7		301	מגורים ג'	מגורים ג'	
	3		301	מסחר	מגורים ג'	
72		לכל תא השטח	301	<סך הכל>	מגורים ג'	
96	7		307 - 302	מגורים ג'	מגורים ג'	
	3		307 - 302	מסחר	מגורים ג'	
96		לכל תא שטח בנפרד	307 - 302	<סך הכל>	מגורים ג'	
192	7		308	מגורים ג'	מגורים ג'	
	3		308	מסחר	מגורים ג'	
192		לכל תא השטח	308	<סך הכל>	מגורים ג'	
210	(8) 6		317 - 311		מגורים ג'	
210	(8) 6		318		מגורים ג'	
210	(9) 18		337		מגורים ג'	
210	(9) 6		338, 336 - 329, 326 - 321		מגורים ג'	
210	6		339, 328 - 327		מגורים ג'	
210	6		358 - 347, 342 - 341		מגורים ג'	
210	6		346, 343		מגורים ג'	
96	4		364 - 361		מגורים ג'	
96	4		365		מגורים ג'	
96	4		380 - 371		מגורים ג'	
		מעל הכניסה הקובעת	401	מגורים	דיוור מיוחד	
		מעל הכניסה הקובעת	401	אחר	דיוור מיוחד	
		מרתף 1	401	אחר	דיוור מיוחד	
		מרתף 2	401		דיוור מיוחד	
	5	לכל תא השטח	401	<סך הכל>	דיוור מיוחד	
	6	לכל תא שטח בנפרד	502 - 501		מסחר	
		מעל הכניסה הקובעת	514 - 511		מסחר ומשרדים	
		מרתף 1	514 - 511		מסחר ומשרדים	
		מרתף 2	514 - 511		מסחר ומשרדים	
	(6)	לכל תא שטח בנפרד	514 - 511	<סך הכל>	מסחר ומשרדים	
	(12)	לכל תא שטח בנפרד	608 - 601		מבנים ומוסדות ציבור	
	(14)	לכל תא שטח בנפרד	705 - 701		פארק / גן ציבורי	
	(14)	לכל תא שטח בנפרד	718, 713		שטח ציבורי פתוח	
	(14)	לכל תא שטח בנפרד	717, 716, 715		שטח ציבורי פתוח	
	(14)	לכל תא שטח בנפרד	535		שטח ציבורי פתוח	

תכנית מס': תמל/1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

מסמכים-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעד
	קדמי (15)				
			611		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. הזכויות המוקנות בטבלת הזכויות והוראות הבנייה הן עבור כל תא שטח בפני עצמו.
- ב. הארקדות הצמודות לחזית המסחרית הן בעומק 4 מ' (לנשא קווי הבניין-ראה הערה מס' 6 להלן)- תכסיית הארקדות אינן נכללות בחישוב סה"כ התכסית. שטח הארקדה נכלל בשטחי השירות.
- ג. המרתפים יהיו בתכסית המבנים.
- ד. שטחי המרפסות המקורות- מפורטים בנפרד בחלק ב' של טבלת הזכויות והוראות הבניה ונכללים בסה"כ השטחים.
- ה. שטחי עליות גג וחדרים על הגג, 30 מ"ר עבור כל עליית גג ו-30 מ"ר עבור כל חדר על הגג-נכללים בשטחים עיקריים.
- ו. שטחי סככות וחניה נכללים בשטחי שירות.
- ז. מבנים עם גג משופע - הם מבנים עם עליית גג.
- ח. גודל המגרש הכללי הרשום בטבלה זו מתייחס לגודל המגרש המזערי.
- ט. שימוש אחר ביעד דיוור מיוחד הוא כל שימוש נלווה המותר ביעד זה ושימושו מגורים.
- י. הגדרת קו בניין צדדי ימני או צדדי שמאלי היא ביחס לעומד בתא השטח כשהמבט לעבר חזית תא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 3+ חדר על הגג.
- (2) 2+ עליית גג.
- (3) 3 מעל קומת קרקע+ חדר גג.
- (4) קומת קרקע.
- (5) 4+ חדר גג.
- (6) קו בניין קדמי 3 מטר בקומת הקרקע ו-7 מטר בקומות שמעליה; קו בניין אחורי 7 מטר; קווי בנייה צדדיים 3.5 מטר, למעט קווי בנין לדרכים ולדרכים משולבות שהם כמסומן ברוזטות שבתשריט.
- (7) קווי בנייה צדדיים 3.5 מטר, למעט קווי בנין לדרכים ולדרכים משולבות שהם כמסומן ברוזטות שבתשריט. קו הבניין הצדדי הנובל ב.צ.פ. 731 הוא 4 מטר.
- (8) קווי בנייה קדמיים מתייחסים לשבילים הגובלים 861 או 862.
- (9) בתאי שטח 321, 323, 325, 329, 331, 333, 335, 337-קו בניין קדמי כולל את רוחב ה.צ.פ. והוא 18 מטר.
- (10) + קומת גג חלקית ובלבד שתכסית קומה זו לא תעלה על 50% משטח הקומה שמתחתיה ביעד דיוור מיוחד ובלבד שלא תעלה על 25% משטח הקומה שמתחתיה ביעד מסחר ומשרדים.
- (11) בתא שטח 605- קו בניין אחורי 3 מטר.
- (12) בתאי שטח 601 ו-604- קו בניין קדמי 18 מטר לדרך 2.
- בתא שטח 602- קו בניין קדמי 14 מטר לדרך 9.
- בתא שטח 603- קו בניין קדמי 9 מטר לכל הדרכים הגובלות.
- בתאי שטח 605 ו-608- קו בניין קדמי 5 מטר לדרך 2.

תכנית מס': תמל/1003 - שם התכנית: גן יבנה מערב

בתאי שטח 606 ו-607- קו בניין קדמי 15 מטר לדרך 9.

(13) ביעוד ש.צ.פ, ביעוד פארקען ציבורי וביעוד שטחים מתוחים ומסודות ציבור- שטח מירכי למבנה שירותים ציבוריים ולתחזוקה יהיה 20 מ"ר. גובה מירבי מעל פני הקרקע הסופיים יהיה 2.5 מ.

(14) יקבע בתכנית ביטוי ופיתוח; מבנה טרפו ניתן למקם בקו בניין 0 לדרך.

(15) קו בניין 12 מ' לרחוב המגינים קו בניין 7 מ' לרחוב יהודה עמיחי, קו בניין 5 לדרך 21. מבנה טרפו ניתן למקם בקו בניין 0 לדרך.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. כללי:

1. תנאי להיתר בנייה ראשון, לרבות עבור ביצוע תשתיות, בחטיבת שטח התכנית בה נכללים תאי השטח 231-236, 254-275, 281-296, 611, 761-762, 841, 881-882 - אישור הוועדה המקומית לתכנית פתוח ותשתיות, בקנה מידה 1: 500, המתייחסת לכל חטיבת השטח הנ"ל, כמפורט בסעיף 6.2 (א').

2. תנאי להיתר בנייה ראשון, לרבות עבור ביצוע תשתיות, בחטיבת שטח התכנית בה נכללים תאי השטח 1-61 - אישור הוועדה המקומית לתכנית פתוח ותשתיות, בקנה מידה 1: 500, המתייחסת לכל חטיבת השטח הנ"ל, כמפורט בסעיף 6.2 (א'). התכנית תכלול בדיקה ואימות מיקום התשתיות הקיימות לאורך כביש 3922 ואזור הצומת עם כביש 42.

3. תנאי להיתר בנייה ראשון, לרבות עבור ביצוע תשתיות, בחטיבת שטח התכנית בה אינם נכללים תאי השטח המפורטים בסעיף קטן 1 ובסעיף קטן 2 לעיל - אישור הוועדה המקומית לתכנית פתוח ותשתיות, בקנה מידה 1: 500, המתייחסת לכל חטיבת השטח הנ"ל, כמפורט בסעיף 6.2 (א').

4. תנאי להיתר בנייה ראשון בחטיבת שטח התכנית האמור בסעיף 3 קטן לעיל, ביצוע לפחות שתי חציות, מעל קווי מקורות, כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

5. תנאי להיתר בניה ראשון בחטיבת שטח המוגדרת כמתחם תכנון אחד, אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, המתייחסת לכל חטיבת שטח מתחם התכנון בו נמצא תא השטח נשוא היתר הבנייה ובכפוף להוראות התכנית כמפורט בסעיף 6.2 (ב').

6. תנאי להיתר בניה ראשון, לרבות עבור ביצוע עבודות פיתוח, בתאי שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור או שטח ציבורי פתוח או פארק/ גן ציבורי - אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח בכפוף להוראות התכנית כמפורט בסעיף 6.2 (ב') ובסעיפים 4.18.2 (ב'), 4.8.2 (ב') ו-4.9.2 (ב').

7. תנאי להיתר בנייה בכל תא שטח שיעודו מגורים או מסחר או מסחר ומשרדים או מבנים ומוסדות ציבור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח בקנה מידה 1: 100 לתא השטח נשוא היתר הבנייה. תכנית הפיתוח תתאים לתכנית הפיתוח והתשתיות ולתכנית הבינוי והפיתוח שאושרו ע"י הוועדה המקומית ותפרט אותן.

8. תנאי להיתר בנייה - גמר ביצוע פינוי ו/או העתקת תשתיות קיימות ע"פ תכנית הפיתוח והתשתיות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

9. תנאי להיתר בנייה לתאי שטח 231-236, 254-275, 281-296 הינו השלמת הקמת מגרש כדורגל חלופי.

10. תנאי להיתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהיה תחילת ביצוע כביש 3922 (כביש הגישה הצפוני) לכל רוחבו.

11. תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון ביוב.

12. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה-הינו הריסת המבנים ופינוי ההריסות לאתר פסולת מוסדר.

ב. דירות קטנות:

1. בשטח התכנית יש למקם 262 דירות קטנות.

2. הדירות הקטנות ימוקמו בתאי שטח 101-121, 301-308, 311-318, 321-339, 341-343,

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>371-380, 361-365, 346-358.</p> <p>3. בכל אחד מתאי השטח, המפורטים בסעיף קטן 2 לעיל, יש להקצות 25% מיחידות הדיור כדירות קטנות.</p> <p>4. ניתן לנייד דירות קטנות, בין תאי השטח, המפורטים בסעיף קטן 2 לעיל, ובלבד שמספר הדירות הקטנות, בכל תא שטח, לא יעלה על 50% מסה"כ יחידות הדיור שבתא השטח.</p> <p>5. בתכנית בינוי ופיתוח יצויין מספר הדירות הקטנות שיש למקם בכל תא שטח.</p>
<p>6.2</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>א. תכנית פיתוח ותשתיות:</p> <p>1. מטרת התכנית לאפשר קידום תכנון מתחמי התכנון והסדרת הפיתוח והתשתיות בשאר שטחי התכנית.</p> <p>2. תכנית פיתוח ותשתיות, בקנה מידה 1:500, תפרט:</p> <p>א. מיקום וגבהי התשתיות העירוניות כמו: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים, תאורה, וכו'.</p> <p>ב. מיקום חיבורי התשתיות למבנים.</p> <p>ג. מיקום תחנות השנאים ושילובם בפיתוח.</p> <p>ד. אופן בינוי האשפה.</p> <p>ה. אופן פיתוח השטחים הציבוריים, השטחים הציבוריים הפתוחים, הפארק, הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, נטיעות, גינון, ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב חומרי גמר וכו'.</p> <p>ו. אופן פיתוח תעלת המגן שבהיקף שטח התכנית, לרבות נטיעות, גינון וגידור במידת הצורך.</p> <p>ז. אופן פיתוח השטחים הבלתי מפותחים בקווי התפר שבין תכנית זו לבין השטחים המפותחים שבשטח תכנית זמ/102/598.</p> <p>3. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח נופי לכל השטחים הציבוריים.</p> <p>4. תכנית הפיתוח והתשתיות תגדיר שלבי ביצוע לעבודות הפיתוח והתשתיות בשטחה.</p> <p>5. תכנית הפיתוח והתשתיות לשטח התכנית אליו מתייחס סעיף 6.1(א)3 תכלול מפרט, בתיאום עם מקורות, לאופן ביצוע אזורי תציית קווי מקורות בשטחים עליהם חלות הנחיות מיוחדות.</p> <p>6. תכניות הפיתוח והתשתיות והנספחים המוזכרים לעיל, יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>1. מטרת התכנית לאפשר קידום הוצאת היתרי בנייה לתאי שטח הנמצאים בתחום המוגדר כמתחם תכנון.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח, בקנה מידה 1:500 או 1:250, תתבסס על תכנית הפיתוח והתשתיות תתייחס לכל שטח המתחם נשוא התכנית ותפרט:</p> <p>א. טיפוס הבינוי ומתווה הבינוי.</p> <p>ב. צורת הגגות וזוויות השיפוע לגגות משופעים.</p> <p>ג. מיקום הדירות הקטנות בשטח המתחם.</p> <p>ד. גבהי 0.0 של הבניינים. מפלס החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז בשטחי המגרשים.</p> <p>ה. פתרונות החניה, לרבות תניה תפעולית במידת הצורך, ומיקום הכניסות והיציאות</p>

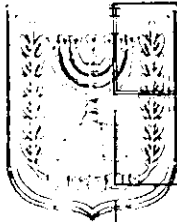


6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לתניה.</p> <p>1. מיקום מרתפי חניה וכניסות ויציאות למרתפי החניה באופן שיאפשר ביצוע נטיעות מירבי בשטח המגרש ובהיקפו.</p> <p>2. מיקום מעברים תת קרקעיים, בין חניונים תת קרקעיים.</p> <p>3. במתחמי תכנון 301-308, 511-514, כל אחד מהם בנפרד, יש לתת הוראות לעיצוב אחיד של החזית המסחרית.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. היתרי בנייה והרשאות:</p> <p>1. בהיתר בנייה לכל המבנים ביעוד מגורים ג', ולמבנים ביעוד מגורים ב' הנמצאים בתאי השטח 101-121, יוקצה מקום למעלית או מקום למעלית עתידית.</p> <p>2. היתר בנייה יציג את מיצוי כלל זכויות הבנייה במגרש ויציג את שלבי הבנייה למימוש.</p> <p>3. בכל מגרש בו תבוצע הבניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לכל שלב, כולל פיתוח שטח המגרש.</p> <p>4. מסמכי ההרשאה ומסמכים לביצוע של צומת כביש 3922 עם כביש 42 יכללו הטיית נחל יבנה, כולל מעבר הנחל מתחת לכביש 42 וחיבורו להמשך הערוץ מצידו השני של הכביש, כפי שמופיע בתכנית הבינוי של תכנית בר/240/א.</p> <p>מסמכי ההטייה יכללו תכנון נופי של גדות הנחל, כולל שביל גישה, הוראות גינון ונטיעות.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. חשמל ותקשורת:</p> <p>1. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. תינתן זכות מעבר להנחת תשתית חשמל ותקשורת דרך המגרשים.</p> <p>3. תותר הקמת תחנות שנאים ביעודי קרקע "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור", "שטחים ציבוריים פתוחים", "פארק/גן ציבורי" ו"מגורים מיוחד".</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>1. לא תותר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש.</p> <p>2. הנגר העילי ייקלט בכל מגרש במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת.</p> <p>3. הנגר העילי של הכבישים, יופנה למערכות ניקוז תת קרקעיות.</p> <p>4. חתך תעלת המגן שבהיקף התכנית יהיה בהתאם לנספח הניקוז המצורף. לא יותר חתך תעלה מבטון, למעט באזורים בהם נדרש לקרות את התעלה לצורך ביצוע דרך החוצה את תוואי התעלה.</p> <p>5. במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, פתרון הניקוז לשטחי המגרש הנמצאים מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בתחום המגרש ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. פתרון הניקוז בכביש 3922 יהיה בהתאם לנספח הניקוז המצורף.</p> <p>7. הסדרי ניקוז בתחום רצועת הנחיות מיוחדות ראה סעיף 6.7 (10) להלן.</p> <p>ג. מים וביוב:</p> <p>1. תינתן זכות מעבר להנחת תשתית מים וביוב דרך המגרשים.</p> <p>2. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.</p> <p>3. במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, פתרון סילוק השפכים של קומות הבנייה</p>

<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>שמפלסיהן נמצאים מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה כתנאי להיתר בנייה. 4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. ד. כביש 3922 - כביש הגישה הצפוני: 1. תשתיות קיימות מפורטות בנספח תשתיות-"תיאום תשתיות-כביש 3922". 2. כביש 3922 יבוצע בכל רוחבו, כמפורט בנספח התנועה-תנוחה המתייחס לכביש זה. 3. תנאים להיתר בנייה לביצוע עבודות בתחום כביש 3922-ראה סעיף 6.1 (א) 2. 4. תנאי לעבודות ביצוע כביש 3922 יהיה העתקת תשתיות חוצות וסמוכות, מעל ומתחת לכביש.</p>
<p>6.4</p>	<p>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>
	<p>רדיוסי המגן של קידוח בצרון 12 מגדירים את מגבלות הבנייה כמפורט להלן: 1. בתחום רדיוס מגן ב' - לא תותר כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים להם את הקידוח, כגון מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. 2. בתא שטח 200 - חלק תא השטח הנמצא בתחום מגבלות רדיוס מגן ב', מיועד לגינון בלבד. כל שינוי לסעיף קטן זה-יהווה סטייה נכרת. 3. בתחום רדיוס מגן ג' - לא תותר כל בנייה התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים. קווי הביוב העוברים בתחום זה יבוצעו עם הגנות מיוחדות בתיאום עם משרד הבריאות.</p>
<p>6.5</p>	<p>סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p>
	<p>חלק משטח התכנית נמצא בתחום אזור עתיקות מוכרז ח' משולם 678/0 ויחול עליו חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
<p>6.6</p>	<p>סימון בתשריט : תחום השפעה</p>
	<p>א. חלק משטח התכנית נמצא בתחום השפעת נחל יבנה. ב. בתחום השפעת הנחל יותרו דרך ומבני דרך, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, הדרושים לכביש החיבור הצפוני, ובלבד שלא יפגע המשך תפקודו התקין של ערוץ הניקוז.</p>
<p>6.7</p>	<p>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p>
	<p>1. רצועת הנחיות מיוחדות מוגדרת באזורים אשר בתחומם עוברים קווי מים של מקורות. 2. בטרם תחילת עבודות הפיתוח תגודר רצועת "הנחיות המיוחדות" המוגדרת בתאי שטח 701-705 על מנת שלא יתאפשר מעבר כלים כבדים ועבודות עפר מכל סוג שהוא מעל קווי המים ובקרבתם. לצורך חצייה, יתואמו עם מקורות נקודות מעבר כבישים ותשתיות זמניות וקבועות ופרטי ההגנה הנדרשים לצורך כך. 3. יש לתאם עם מקורות כל עבודת בנייה ו/או הנחת תשתית ו/או חפירה בתחום רצועת הנחיות מיוחדות. 4. אין לבצע כל עבודה לפני קבלת אישור סופי מחברת מקורות. 5. לא יותר מעבר רכב כבד, לרבות רכב עבודה, באזור הנחיות המיוחדות. 6. בעת ביצוע עבודות הפיתוח והתשתית בשטח התכנית, תותר חציית אזור הנחיות המיוחדות בתוואי דרכים 2, 7, 11 בלבד. המפרט לאופן ביצוע אזורי החצייה יתואם עם מקורות. 7. המפרט לאופן ביצוע חציית אזור הנחיות המיוחדות ע"י זיקת הנאה למעבר כלי רכב, יתואם עם מקורות.</p>

<p>6.7</p>	<p>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>8. בתחום רצועת ההנחיות המיוחדות, לא תותר נטיעת עצים עמוקי שורש. 9. במקטעים בהם גבול המגרשים המיועדים לבנייה נמצא במרחק קטן מ-10 מ' מדופן צינור חברת מקורות, תבוסס גדר המגרש על כלונסאות באופן שניתן יהיה לחפור בצמוד לגדר לצורך טיפול בקווי המים. 10. בתחום רצועת ההנחיות המיוחדות יתוכננו הסדרי ניקוז המתאימים למקרה של פריצת מים מצינורות חברת מקורות.</p>
<p>6.8</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. להבטחת זיקת ההנאה בשטח התכנית המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב מדרך מס' 4 לתא שטח 521, דרך תא שטח 703, תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח שטח הפארק. 2. להבטחת מעבר כלי רכב לצורך גישה לחנייה מדרך מס' 2 לתא שטח 835, דרך תא שטח 701, תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח שטח הפארק. 3. להבטחת מעבר כלי רכב לצורך גישה לחנייה מדרך מס' 9 לתא שטח 308 ולתא שטח 607, דרך תא שטח 728, תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח. 4. להבטחת מעבר כלי רכב לצורך גישה לחנייה מדרך מס' 3 לתא שטח 603, דרך תא שטח 731 תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח. 5. להבטחת מעבר כלי רכב לצורך גישה לחנייה מדרך מס' 834 לתא שטח 601, דרך תא שטח 731, תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח השטח הציבורי הפתוח. 6. להבטחת מעבר הולכי רגל בתחום הארקדה שלאורך החזיתות המסחריות ובתחום רצועת קו הבניין שבין הארקדה לבין גבול תא השטח, תרשם הערה בספרי המקרקעין. שטח זה יפותח, בהנחיית הרשות המקומית, כחלק מפיתוח הארקדה.</p>
<p>6.9</p>	<p>אקוסטיקה</p> <p>1. בשטחי התכנית בהם חלות מגבלות אקוסטיות, כמסומן בתשריט, יצורף להיתר הבנייה נספח אשר יקבע את הטיפול הנדרש בבניין. 2. ההמלצות הכלולות במסמך האקוסטי הן מנחות. ניתן לאשר בהיתר בנייה פתרונות אקוסטיים אחרים ובלבד שיבטיחו המענה הנדרש.</p>
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית. נספח העצים כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, להעתקה לכריתה או לנטיעה. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר קיום העץ.</p>
<p>6.11</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו על ידי הרשות המקומית. מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור</p>

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
יוחכרו לרשות המקומית. ככל שלא יוחכרו יופקעו על ידי הרשות המקומית.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

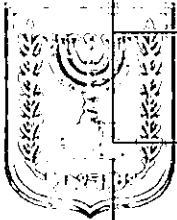
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח המגרשים.	פיתוח צרכי הציבור הנדרשים ובכללם מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים וכן התשתיות יבוצעו בד בבד עם פיתוח המגרשים.

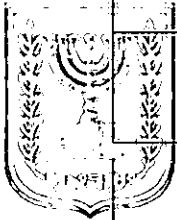
7.2 מימוש התכנית

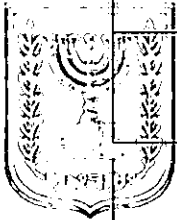
התכנית תמומש בתוך כ-10 שנים מיום אישורה.

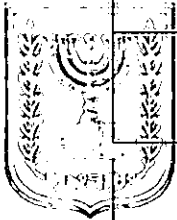


8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ 515009652	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101779	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101779	רשות מקרקעי ישראל ואחרים בבעלות מדינה	חתימה:

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
	ברכה אור אורטרנר		
	עורך		