

1/4000301139

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

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1018

צריפין, מתחם 1

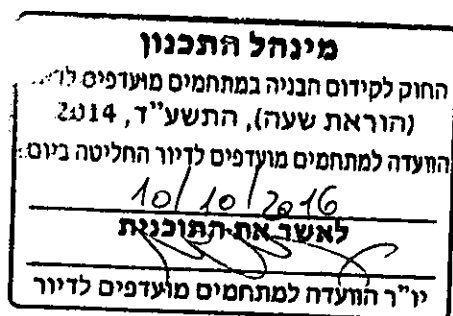
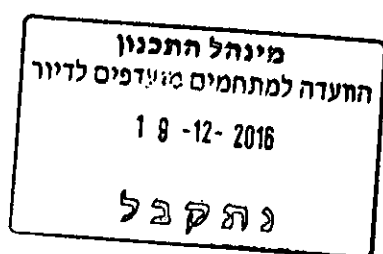
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



דברי הסבר לתכנית

מתחם מחנה צריפין הינו חטיבת קרקע בשטח של כ 5000 דונם הנמצאת מערבית לכביש 44, ממזרח לעיר ראשון לציון, דרומית לדרך הרצוג וצפונית לכביש 4313. התכנית כוללת את שטח מחנות צריפין המתפנים ושטחים נוספים.

מתחם 1 הינו חלק מתכנית שלד לפינוי מחנה צריפין. המתחם בשטח של כ- 432 דונם כולל מחנות צבא הצפוניים להתפנות עד לשנת 2020 ושטחים פתוחים / פנויים.

התכנית משתלבת בפיתוח המגורים בצפון באר יעקב ומשלימה אזורי תעסוקה קיימים הסמוכים לדרך 44. התכנית תתרום להיקף ומיגוון היצע התעסוקה והמגורים של המועצה המקומית באר יעקב בהתאמה לתכנית השלד ותכנית המתאר של באר יעקב

עקרונות התכנון:

1. יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לפלח תושבים רחב (ותיקים וזוגות צעירים), בהיקף של 3700 יח"ד.
2. ה"בלוקים" העירוניים נגזרים מרשת הדרכים של תכנית השלד בגודל משתנה / מקורב של 150/150 ובשטח של כ- 20 ד' כ"א.
3. רשת ירוקה משלימה, מקשרת בין המתחמים / מבנים ומבני הציבור ברקמת שדרות, גנים ושבילים.
4. מבני ציבור קטנים מסוג גנים, מעונות, מועדונים וכיו"ב ממוקמים ומשולבים במרכז "בלוק" המגורים.
5. שדרה ירוקה- כביש שדר' עקלתוני קיים. אימוץ תוואי דרך קיים, כולל שוליו הירוקים והסבתו ל"דיאגנול" הרובעי- ציר פנים מתחמי המחבר בין המתחמים אל הפארק והמעטפת הירוקה.
6. ככר מרכזית - במפגש השדרות (דרך 8 השדרה הירוקה ה"דיאגנול" ודרך 3).
7. שימור עצים, חורש ושדרות.
8. בינוי לגובה המשולב עם בניה מרקמית, חניה תת קרקעית, שטחים פתוחים, ציבוריים ופרטיים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. שדרה מרכזית- דופן מרקמית לשימושי מסחר בקומת הקרקע.
10. מעטפת ירוקה- דופן מגדלית משולבת מרקמי.
11. חזית מסחרית לאורך דרך מס' 8, סביב הככר המרכזית ובעומק השדרה הירוקה וכביש השדרה הקיים
12. התכנית כוללת בגבולותיה, מענה לצרכי הציבור המקומיים כגון מעונות, גני ילדים, גני משחק וכל צרכי החינוך היסודי והעל יסודי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

צריפין, מתחם 1

מספר התכנית תמל/ 1018

1.2 שטח התכנית 432.279 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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 מצפה אפק**

קואורדינאטה X 185821

קואורדינאטה Y 651281

1.5.2 תיאור מקום חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, צפונית לכביש 4313**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4221	מוסדר	חלק	11, 14, 109-110	
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 /א/ 4	שינוי	גריעת קו רק"ל	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 35	כפיפות	קביעת צפיפות בניה גבוהה מהקבוע בתמ"א/35 בהתאם לסעיף 12.2.2(3)	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 3 /21	שינוי	שינוי מהוראות תמ"מ 21/3 לעניין אישור התכנית בולנת"ע	5236	284	12/11/2003

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית כן	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע		אלי פירשט		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא		24/11/2016	מוקי שפר	01/05/2016	76		מנחה	חוות דעת סביבתית מוצע
לא	נספח מנחה לעבודת הצוות המלווה	24/11/2016	אלי פירשט	01/11/2016	3		מנחה	תנאים למתן היתרי בניה
לא	נספח בינוי- גיליון.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	פרשה טכנית- מילולי.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	9	1:1	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - גיליון	30/11/2016	אלי פירשט	18/10/2016	1	1:1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מבנים להריסה	24/11/2016	אלי פירשט	01/11/2016	1	1:1250	מחייב	הריסות ופינויים
לא	נספח מגבלות בניה - גיליון.	19/04/2016	אלי פירשט	03/12/2015	1	1:1250	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח מים- גיליון.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	8	1:2500	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - מילולי.	17/05/2016	יאיר קורנברג	28/03/2016	1	1:1	מנחה	מים
לא	נספח מתחמי תכנון - גיליון.	24/11/2016	אלי פירשט	01/11/2016	1	1:1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז- גיליון.	16/05/2016	אלי קוגלר	24/04/2016	1	1:1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי למתחמים	17/05/2016	שאול גבירצמן	11/05/2016	1	1:2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח 1-2-3-7-8 - גיליון	17/05/2016	שאול גבירצמן	11/05/2016	25	1:1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז כללי מתחמים							
לא	נספח 1-2-3-7-8 - מילולי							
לא	נספח נופי גיליון 1	29/11/2016	איתן עדן	18/10/2016	1	1:1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גיליון 2	24/11/2016	איתן עדן	18/10/2016	1	1:500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח זיהום קרקע חלק 1	17/05/2016	מוקי שפר	01/05/2016	22	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 2	17/05/2016	מוקי שפר	01/05/2016	26	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח זיהום קרקע חלק 3	17/05/2016	מוקי שפר	01/05/2016	23	1:1	מנחה	סקר איכות קרקעות
לא	נספח פרוגרמה.	15/05/2016	משה כהן	01/05/2016	1	1:1	מנחה	פרוגרמה לשטחי בינוי

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות								
התכנית								
לא	נספח עצים בוגרים - טבלה	19/05/2016	איתמר בן שדה	13/06/2013	18	1:1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 01	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1:1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 02	15/12/2016	איתמר בן שדה	26/12/2015		1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בה"ת צריפין	18/05/2016	מיכל זיו גלעד	01/12/2015	73	1:1	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון.	15/12/2016	אלי קוגלר	29/11/2016	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר - יעודי	18/05/2016	ברנרד גטניו	03/05/2016	1	1:2500	רקע	מצב מאושר
	קרקע.							

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	יפו	תל אביב-	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	meyda@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	יפו	תל אביב-	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632279	meyda@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208422	02-6208427	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי העניין בקרקע הם רשות מקרקעי ישראל ואחרים.

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	אלי פירשט	24086	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	יפו	תל אביב-	(1)	67	03-5628022	arch@mazor- first.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ita98s@yahoo.co.com	052-8246804	052-8246804	98	משעול	כפר ויתקין	תכנון מקום בנוף		איתמר בן שדה	סוקר עצים	אדריכל נוף
office@malin-eng.com	03-5235558	03-9409400	164	ביאליק	רמת גן	מלין מהנדסים בע"מ	19846	שאול גבירצמן	יועץ תשתיות	מהנדס
orenb@data-map.com	03-7632132	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות	570	ברנרד גטניו	מודד	
pgl@pgl.co.il	03-7914112	03-7914111	43	העליה השניה	אזור	בע"מ פי.ג'י.אל		מיכל זיו גלעד	יועץ תחבורה	
office.keshet@gmail.com	02-6253417	02-5001522	1	בן יהודה	ירושלים	קשת		משה כהן	יועץ	פרוגרמה
eden@actco.m.co.il	03-6836712	03-6836712	2	הלה טוני	תל אביב-יפו	איתו עדן אדריכלי נוף	75672	איתן עדן	יועץ נופי	אדריכל נוף
mahodta@mahod.co.il	03-6251187	03-6251188	65	אלון יגאל	תל אביב-יפו	מה"ד הנדסה	53847	אלי קוגלר	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
office@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר (2)	פתח תקוה	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	
muki@eshl.co.il	02-6427103	02-6427729	34	הנסקה	ירושלים	לשם שפר איכות סביבה		מוקי שפר	יועץ	עורך סקר הסטורי

(1) כתובת: בנין B.

(2) כתובת: רחוב אימבר 14 קריית אריה פתח תקוה.

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
בלוק	מתחם תכנון ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יח"ד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף
מגדלים	ק+9 קומות עד ק+22 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' עם מיתון תנועה
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'

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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 3700 יחידות דיור הכוללת מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים. כמו כן התווית מערכת דרכים חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי, עכשיו בשימוש כמחנה צבאי, לייעודים הבאים: מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, מעברים להולכי רגל, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרך לביטול.

קביעת שימושים לכל ייעוד קרקע.

קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת המגורים מתוכן כ- 740 יחידות דיור קטנות ובנוסף כ- 286 יח"ד מיוחד.

קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.

קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות ציבור.

קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.

קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		432.279			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	+286	286		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	+31,460	31,460		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	+112,091	112,091		מ"ר עיקרי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	+3,414	3,414		מתוכן 683 יחידות דיוור קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	+375,540	375,540		מ"ר עיקרי
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+8,700	8,700		מ"ר עיקרי

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	סימון בתשריט
דיוור מיוחד	122, 114	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך מאושרת	406 - 401	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך מוצעת	517, 515 - 501	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100	אתר עתיקות/אתר הסטורי
קרקע חקלאית	901	אתר עתיקות/אתר הסטורי
שביל	828 - 819, 816, 815, 813 - 801	אתר עתיקות/אתר הסטורי
שטח ציבורי פתוח	323 - 315, 313 - 305, 302, 301	אתר עתיקות/אתר הסטורי
שטחים פתוחים ומבנים	708 - 701	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מוסדות ציבור		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיוור מיוחד	122
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	406, 404 - 401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	515, 514, 512 - 509, 507 - 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	207 - 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	132 - 123, 121 - 115, 113 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	828 - 819, 816, 815, 811 - 801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	318, 316, 313, 310 - 306, 302, 301, 323 - 321
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	708 - 701
דרך /מסילה לביטול	דיוור מיוחד	122

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	405 - 401
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	512, 506, 504, 502
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	128, 127, 113 - 111, 109
דרך /מסילה לביטול	שביל	826, 822
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	323, 312 - 308, 305
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	511
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 313, 312, 306, 305
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	513
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	320, 319
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	512 - 509, 505
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	116, 113, 110, 108 - 106, 104, 101
		121, 119
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	821 - 819, 808
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	323, 320, 309 - 307
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	704, 701
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	203, 202
חזית מסחרית	מגורים ד'	116, 113, 110, 108 - 106, 104, 101
		121, 119
מגרש המחולק לתאי שטח	דיוור מיוחד	122, 114
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	118, 116, 112 - 105, 103 - 100
		130 - 123, 119
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	401
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	515
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	316, 315, 313, 305
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	511, 509, 507
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	204, 202
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	116, 107, 104
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	309, 308
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	401
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	511
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	317 - 315, 312

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.37	49,155	דרך מאושרת
88.63	383,147	קרקע חקלאית
100	432,302	סה"כ

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
סה"כ	432,276.65	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	312,363.92
דרך / מסילה לביטול	16,822.02
הנחיות מיוחדות	3,988.52
זיקת הנאה למעבר ברכב	441.38
זיקת הנאה למעבר רגלי	6,425.06
מגרש המחולק לתאי שטח	127,932.93
מנהרה/מעבר תחת	1,019.30
עיצוב מיוחד	10,250.46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.
- ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.
- ג. במגרשים בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושירותים אישיים.
- ד. מוסד ציבורי לשרות דיירי השכונה, מעון, פעוטון, גן ילדים.
- ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

1. בנייה מרקמית תהיה לאורך צירי הרחובות והשדרה:
- ברחובות ראשיים - ישמר רצף בנייה מרקמית לאורך כל צלע המגרש שבחזית הרחוב
- ברחובות משניים - תשמר בנייה של לפחות 50% מחזית המגרש לרחוב.
2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי.
3. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'
4. בקומת הקרקע יותרו דירות גן וחצר.
5. גודל יחיד ממוצעת 110 מ"ר עיקרי.
6. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר עיקרי, כולל ממ"ד.
7. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מטר ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.

ב הוראות בינוי

- סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי
- לאורך דרך מס' 8 תהיה קולונדה המשכית ככל הניתן בעומק 3 מ' וגובה מקסימלי של 6 מ' בקו בנין 0 מ'.

ג חניה

1. החניה למגורים כולה תהיה תת-קרקעית.
2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בנין "0" בכל הצדדים.
3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.
4. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר לחניה בין המגרשים למגורים, לשטחי ציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.
5. בכל מגרש יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יחיד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות ינתן במסגרת החניה על הרחוב.
6. מספר מקומות החנייה למגורים יקבע ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.3
8. מענה לחניות שטחי המסחר ינתן במסגרת החניה על הרחוב.

ד מסחר

4.1

מגורים ד'

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח הקומה העיקרית.
2. תרשם זיקת הנאה, ככל הנדרש, במפלס הכניסה למסחר ותפותח בשילוב עם המעבר הציבורי.
3. לאורך דרך מס' 8 קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 3 מ' בקו בנין - אפס, בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בנין "1" והקומות מעליהן בקו בנין 4.
4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.
5. מענה לחנייה למטרות מסחר ושירות ינתן במסגרת החניון, באופן שמתקיימת הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ונמנעת הפרעה הדדית בין שני השימושים.

ה הנחיות מיוחדות

שטחים פתוחים פרטיים ימוקמו, בעיקר, בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי

4.2

דיוור מיוחד

4.2.1 שימושים

דיוור מיוחד על כל סוגיו לרבות דיוור מוגן, מעונות סטודנטים ואוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים, בבעלות ניהול משותף. בכפוף להוראות להלן.

4.2.2 הוראות

א אדריכלות

- א. גודל דירה לא יעלה על 75 מ"ר כולל.
- ב. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.
- ג. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המיוחד.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

- א. מגרשים 205,206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.
- ב. מגרש 204 ישמש עבור מבנים לצורכי תרבות קהילה ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.
- ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיפים א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטור קהילתי, תחנות לכיבוי אש, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיוור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.

ג. חניון ציבורי תת קרקעי

4.3.2 הוראות

א הוראות בינוי

- א. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. בתאי שטח 201-202, 203-204, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

- הראשי על קו הבניין (תא שטח 204 - 202 לדרך 3 ותא שטח 201 לדרך 8).
- ג. בתאי שטח 250, 270, 201, 206, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.
- ד. חניה עילית תתאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור יהיו תת קרקעיות.
- ה. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור למטרות כמו מתני"ס, מועדון, ספרייה, מרכז יום וכדומה.
- ו. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגילים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

4.4

קרקע חקלאית

4.4.1

שימושים

ללא שינוי מתכנית מאושרת.

4.4.2

הוראות

4.5

שטח ציבורי פתוח

4.5.1

שימושים

- א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. בתי שימוש ציבוריים.
- ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.
- ה. מתקנים הנדסיים.
- ו. תשתיות תת קרקעיות.
- ז. בתאי שטח 307-311 (שצ"פ ה"דיאגנול")
- (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
- (2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.
- (3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.
- ח. בתאי שטח 301, 302, 312, 318, 319, 320, 305, 315, 313, 306, 317, 316 (שצ"פ ה"טבעת")
- (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
- (2) מגרשי ספורט.
- (3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.
- ט. בתאי שטח 318, 320 :
- (1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.
- (2) חניה תת קרקעית.
- י. בתא שטח 313 יותר מעבר תת"ק עבור רכבים לתלמי מנשה. ראה סימון מעבר תת"ק.

4.5.2

הוראות

דרכים

א

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך, כמסומן בנספח התנועה.

שטח ציבורי פתוח**4.5****הוראות בינוי****ב**

1. בכל מקום בו תותר בניה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.
2. לטובת תא שטח מס' 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.
3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים.
4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגילים כגון למוסדות חינוך ומגורים.
5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף והקמתו ישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.

חניה**ג**

בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.

תשתיות**ד**

1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.
2. בתאי שטח 312, 317-315: השטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתאי שטח אלו מיועד להנחת קו מקורות. בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש. עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.

דרך מאושרת**4.6****שימושים****4.6.1**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

הוראות**4.6.2****הוראות בינוי****א**

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

דרך מוצעת**4.7****שימושים****4.7.1**

א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.

הוראות**4.7.2****הוראות בינוי****א**

ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.

4.7 דרך מוצעת

4.8 שביל

4.8.1 שימושים

- שבילים להולכי רגל ואופניים
- מעבר רכב חירום ושירות
- מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.8.2 הוראות

א הוראות בינוי

- שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-2.5 מ' ורצועת גינון.
- שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ-3.5 מ', שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום
- רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ-3.5 מ'.

4.9 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.9.1 שימושים

- ב-70% מכל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'.
- מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה.
- כל השימושים המותרים בשצ"פ
- חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.9.2 ב'
- זיקת הנאה הדדית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש.

4.9.2 הוראות

א הוראות בינוי

- במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 30%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו ויבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו ולקישור השטחים הפתוחים בתכנית, כמסומן בתשריט.
- ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים.
- חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה ברוחב 4 מ' לפחות לטובת גישה לרכב חירום.
- על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.

ב חניה

- חניה לצרכי שירות תהיה מעל פני הקרקע, כל יתר החניות הנדרשות יהיו תת קרקעיות.
- ניתן להשתמש בחניות רחוב שישמשו את משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	אחוזי שטחי	צדדי- שטחי	צדדי- ימני	מספר קומות	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעד
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מגדל כללי			
5	3	3	3	2	5	(1)	22	140	379	26600	6300	4900	15400	114	דיוור	דיוור
5	3	3	3	2	(2)	(1)	20	146	367	27740	6570	5110	16060	122	מיוחד	מיוחד
5	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	45874.2	19303.5	6131.7	20439	201	מיוחד	מיוחד
(3) 4	3	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	12635.91	5317.09	1688.96	3127.7	202	מיוחד	מיוחד
(3) 4	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	6269.27	2638.06	837.97	1551.8	203	מיוחד	מיוחד
(3) 4	5	3	3	2	5	(1)	(1)	(1)	404	37174.46	15642.72	4968.86	9201.6	204	מיוחד	מיוחד
(3) 4	5	3	3	2	5	(1)	(1)	(1)	404	59544.35	25055.79	7958.9	14738.7	205	מיוחד	מיוחד
5	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	104596.4	44013.34	13980.71	25890.2	206	מיוחד	מיוחד
5	5	5	5	2	5	(1)	(1)	(1)	404	22378.77	9416.81	2991.22	5539.3	207	מיוחד	מיוחד
5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	112	424	21280	5040	3920	12320	100	מיוחד	מיוחד
(3) 4	3	5	3	2	(2)	(1)	22	78	413	14820	3510	2730	3591.6	101	מיוחד	מיוחד
4	3	5	3	1	1	(1)	22	82	426	845	3690	195	650	101	מיוחד	מיוחד
5	3	5	3	2	(2)	(1)	22	96	423	15580	3690	2870	3658.6	102	מיוחד	מיוחד
5	3	3	5	2	(2)	(1)	22	68	410	18240	4320	3360	4312.7	103	מיוחד	מיוחד
(4) 5	3	3	3	2	(2)	(1)	22	68	410	12920	3060	2380	3149.4	104	מיוחד	מיוחד
5	5	5	3	1	1	(1)	30	258	577	754	11610	174	580	104	מיוחד	מיוחד
5	3	5	3	2	(2)	(1)	28	258	537	49020	11610	9030	8489.1	105	מיוחד	מיוחד
(3) 4	3	3	3	2	(2)	(1)	28	258	537	49020	11610	9030	9129.9	106	מיוחד	מיוחד
4	3	3	(4) 5	2	1	(1)	28	184	533	858	8280	198	660	106	מיוחד	מיוחד
(3) 4	3	3	(4) 5	2	(2)	(1)	28	184	533	34960	8280	6440	20240	107	מיוחד	מיוחד

קדמי	קו בנין (מטר)		ציד-ימני	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	אחורי	קדמי									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות					
4	3	5	3			2	(1)	22	110	418	318	1060	6555.2	107	מסחר	מגורים ד'	
(3) 4	4					1					4950	12100	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'	
4						1					285	950	4995.3	108	מסחר	מגורים ד'	
5	3	5	3			2	(1)	22	104	425	3640	11440	4654.4	109	מגורים ד'	מגורים ד'	
(3) 4	3	5	3			2	(1)	22	114	410	3990	12540	5286	110	מגורים ד'	מגורים ד'	
4						1					258	860	5286	110	מסחר	מגורים ד'	
(3) 5	3	3	5			2	(1)	22	120	420	4200	13200	5426.3	111	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	5			2	(1)	22	118	422	5310	12980	5318.3	112	מגורים ד'	מגורים ד'	
(3) 4	3	(4) 5	5			2	(1)	22	132	417	5940	14520	6012.3	113	מגורים ד'	מגורים ד'	
4						1					543	1810	6012.3	113	מסחר	מגורים ד'	
5	3	3	3			2	(1)	22	52	413	2340	5720	2391.6	115	מגורים ד'	מגורים ד'	
(5) 5	3	3	3			2	(1)	22	114	419	5130	12540	5168.7	116	מגורים ד'	מגורים ד'	
5						1					291	970	5168.7	116	מסחר	מגורים ד'	
5	3	3	5			2	(1)	22	78	415	3510	8580	3566.8	117	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	5			2	(1)	22	126	426	5670	13860	5619.5	118	מגורים ד'	מגורים ד'	
(3) 4	3	5	3			2	(1)	22	114	409	5130	12540	5296.6	119	מגורים ד'	מגורים ד'	
4						1					204	680	5296.6	119	מסחר	מגורים ד'	
5	3	5	3			2	(1)	22	78	414	3510	8580	3576.4	120	מגורים ד'	מגורים ד'	
(3) 4	3	3	3			2	(1)	22	88	426	3960	9680	3928.6	121	מגורים ד'	מגורים ד'	
4						1					144	480	3928.6	121	מסחר	מגורים ד'	
5	3	3	5			2	(1)	22	96	414	4320	10560	4400.7	123	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	5	3			2	(1)	22	98	409	4410	10780	4554.4	124	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	5	3			2	(1)	21	112	399	5040	12320	5337.9	125	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	3			2	(1)	22	102	422	4590	11220	4589.6	126	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	5			2	(1)	22	112	420	5040	12320	5061.6	127	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	3			2	(1)	22	68	417	3060	7480	3099.3	128	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	5	3			2	(1)	22	142	409	4970	15620	6599.1	129	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	3			2	(1)	22	84	423	3780	9240	3770.7	130	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	3	5			2	(1)	20	58	379	2610	6380	2907.1	131	מגורים ד'	מגורים ד'	
5	3	5	3			2	(1)	22	58	409	2610	6380	2692.3	132	מגורים ד'	מגורים ד'	
0	0	0	0			2	(1)	(1)	(1)		30%	4000		302,301	שטח ציבורי	שטח ציבורי	
														311 - 305	פתוח	פתוח	
														- 315,313			
5	5		5		5	1	(1)	(1)	(1)	140	1808	902	671	305,323	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
											235			701			

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות מעל הקובעת	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	3231	1612	420	1199	גודל מגרש כולל 2305.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
		2	(1)	(1)	(1)	140	3774	1884	490	1400	גודל מגרש כולל 2692.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	4691	2341	609	1740	3347.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
		2	(1)	(1)	(1)	140	4738	2365	615	1758	3376.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	3766	1880	489	1397	2686.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
		2	(1)	(1)	(1)	140	4588	2290	596	1702	3272.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
5	5	1	(1)	(1)	(1)	140	3406	1700	442	1264	2429.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
		2	(1)	(1)	(1)	140						שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות

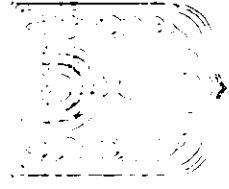
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. בעוד מגורים ד' - תוספת מעונות יום ואו גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מניימלי של 130 מ"ר ברטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת מאווררת ומצללת. הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והתחיות מהנדס העיר. שימושים אלו ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ל.ר.
- (2) לפי המסומן בנספח הבינוי.
- (3) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "1".
- (4) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".
- (5) קומות 1-3 יהיו בקו בניין "2".



6. הוראות נוספות**6.1 עתיקות**

על השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק עתיקות התשל"ח 1978: הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.

6.2 איכות הסביבה

- א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206,207 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.
- ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות יהיה 20 dBA
- ג. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 205, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח. במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה
- ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר.
- ה. שימושים מעורבים
 - (1) היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת
 - (2) תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:
 - (א) תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.
 - (ב) בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים
 - (ג) בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.
- ו. זיהום קרקע וגזי קרקע:
 - (1) תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע וגזי קרקע ומים בשטח התכנית.
 - (2) תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, יהא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ד. נגר עילי:

(1) מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.

(2) פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיית וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחולה.

(3) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

(4) ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.

(6) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301,302,318,320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז.

(7) ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

(8) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.

(9) הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.4

שמירה על עצים בוגרים**סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

א. העצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.

6.5

רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה

רישום שטחים ציבוריים

6.5

הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

תנאים למתן היתרי בניה

6.6

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב.

ב. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון) כפי שמסומן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקני"מ שלא יקטן מ- 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים:

- (1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
- (2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.
- (3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.
- (4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

(5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.

(6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(7) התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית

ג. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים:

- (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקני"מ 1:100
- (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100
- (3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.
- (4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.
- (5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.
- (6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

תשתיות

6.7

כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויתורו בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים לגבול המגרש בלבד.

מגבלות בניה לגובה

6.8

א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה.

ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

הריסות ופינויים

6.9

סימון בתשריט: מבנה להריסה

א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. היתר הריסה יכלול:

- (1) התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר.

6.9

הריסות ופינויים**סימון בתשריט : מבנה להריסה**

(2) אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא :

(1) הריסת המבנים בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות

המלווה

(2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלבויות שייקבע הצוות המלווה

(3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011

(4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

6.10

הנחיות מיוחדות**סימון בתשריט : עיצוב מיוחד**

בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום

מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור.

הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח :

204 : מבנים ומוסדות ציבור

309, 308 : שצ"פ

107 : מגורים.

בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים כמסומן

בנספח הבינוי, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות

פתוחות ומוצלות להתכנסות ושהייה.

בתא שטח 107 תלווה את הכיכר, חזית מסחרית כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד) .

על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, F, D, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי

לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת

גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.

6.11

הנחיות מיוחדות

א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור

למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את

השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף

לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום

התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן

יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה

סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.

ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול

בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר

במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת

היתרבתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים :

(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא

ממוקם, המוקדם מבניהם.

(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית

בלבד.

(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על

6.11

הנחיות מיוחדות

7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.
 (4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.

(6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.

ד. על אף האמור בס"ק (ג') ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ד'), (2), (3), (5) ו- (6) ולתנאים המפורטים להלן:

(1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.

(2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ו. הוראות ס"ק ד' ו' ה' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה:

א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.

ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח

מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:

- (1) היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.
 - (2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.
 - (3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.
 - (4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.
 - (5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.
- הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
	500101761		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
	500101761		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	חתימה:

מגיש
התכנית

יזם

בעל עניין
בקרעעורך
התכנית