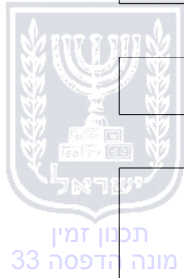


הוראות התכנית

תכנית מס' 499-0241307

צריפין - מתחם 3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם אחד מתוך שמונה מתחמי תכנון בשטח מחנות צריפין המיועדים לפינוי והשטחים הגובלים בו. תכנית זו הינה תכנית מפורטת למתחם מס' 3, המתחם המערבי מבין שלושת מתחמי המגורים המיועדים להסתפח לבאר יעקב.

מתחם זה בעל חשיבות והשפעה גדולה על התפתחותה ותפקודה של באר יעקב שכן, מבחינה אורבנית, הוא גובל בפארק עירוני בחלקו המערבי המהווה חלק מפארק רובעי הקושר את באר יעקב עם ראשון לציון.

בתכנית 3 תת מתחמי מגורים המכילים מגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

המערכת הירוקה הפרוסה בבינוי מהווה השלמה והמשך למערכת המתוכננת במתחם 2 הסמוך וקשורה לפארק העירוני במערב. הבינוי מורכב מבניה מרקמית בגובה 7 קומות לאורך הרחובות וכן, מבניינים גבוהים.

לאורך אחד הרחובות הראשיים ממוקם מסחר בקומת הקרקע, המהווה המשך של רחוב מסחרי הקיים גם במתחמים הסמוכים ממזרח. במתחם ממוקם בית ספר תיכון ומתנ"ס וכן, שני בתי ספר יסודיים אשר ישמשו את תושבי השכונה.

תכנית זו משתרעת על שטח של כ- 677 דונם ומציעה כ-2750 יחידות דיור, 250 יחידות דיור מוגן וכ- 11,132 מ"ר שטחי מסחר לבאר יעקב.

יצוין כי התכנית נערכה כפועל יוצא של חשיבה תכנונית מקיפה שנערכה במסגרת התכנית השלדית של צריפין אשר אומצה על ידי הולנת"ע וכן, בהתאמה למסמכי תכנית המתאר המקומית החדשה לבאר יעקב הנמצאת בשלבי הכנה בימים אלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית צריפין - מתחם 3

ומספר התכנית

מספר התכנית 499-0241307

שטח התכנית 677.336 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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	184929
קואורדינאטה Y	651084

1.5.2 תיאור מקום

החלק המערבי של מחנה צריפין המתפנה, צפונית לכביש 4313 בחלקה הצפוני של באר-יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה

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
4239	מוסדר	חלק		1-4
4244	מוסדר	חלק	5	2, 4, 7-8, 11-12
4245	מוסדר	חלק	3	6, 13

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

ראשון לציון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 35. הוראות תכנית תמא 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/05/2017	6144	7510		ללא שינוי	תמא/ 47 / א / 4 / 1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
02/04/2017	4770	7477		ללא שינוי	תמל/ 1019
21/11/2001	465	5033	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 85 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 85
07/03/2013	3253	6560	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1556 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 1556 / 1
03/06/1982		2820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 825 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 825
20/12/2015	2022	7168		ללא שינוי	413-0180570



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				יחיאל קורין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יחיאל קורין		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		9	17/12/2017	יאיר קורנברג	04/02/2018	חוברת הנחיות - נספח ביוב	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			15/04/2015	אורי אמית	02/12/2015	סקר היסטורי- זיהום קרקע חלק א	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			15/04/2015	אורי אמית	02/12/2015	סקר היסטורי- זיהום קרקע חלק ב	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		79	06/01/2016	רון לשם	25/02/2018	חוות דעת סביבתית	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			04/05/2016	אורי אמית	31/10/2016	סקר היסטורי- זיהום קרקע חלק ג	לא
מים	מנחה		8	17/12/2017	יאיר קורנברג	04/02/2018	חוברת הנחיות - נספח מים	לא
ניקוז	מנחה		20	21/12/2016	גל גרונר	16/07/2017	דו"ח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	22/06/2017	זאב ברקאי	22/06/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		17/12/2017	יאיר קורנברג	04/02/2018	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	13/12/2017	יחיאל קורין	04/02/2018	נספח בינוי	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	13/12/2017	דן שרון	04/02/2018	נספח חשמל	לא
חתכים	מנחה	1: 500	1	13/12/2017	יחיאל קורין	04/02/2018	נספח חתכים	לא
מים	מנחה	1: 1250		17/12/2017	יאיר קורנברג	04/02/2018	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	13/12/2017	גל גרונר	04/02/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	30/01/2018	עמי צרויה	04/02/2018	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	30/01/2018	עמי צרויה	04/02/2018	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	13/12/2017	גל גרונר	04/02/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	21/02/2018	משה פלוס	25/02/2018	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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-מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)		03-7632000	03-7632074	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, ת"א. קרית הממשלה..

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-מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)		03-7632000	03-7632074	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, ת"א. קרית הממשלה..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל-מחוז מרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632074	

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	יחיאל קורין		קורין יחיאל אדריכלים בע"מ	רמת גן	שד נחמה	8	03-6736090		korin@korin. co.il
מהנדס	יועץ סביבתי	אורי אמית		אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח	30	02-5663649	02-5661610	info@adama- israel.co.il
יועץ כלכלי ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012. net.il
	אגרונום	שבתאי גונן		עצים וסביבה) כוכב יאיר (2005		(1)		09-7496373		gonen.main @gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גל גרונר		גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירה	(2)	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il
מהנדס	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	משה פלוס	511582447	הלפרין-פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמי צרויה	79851	קו אדיכלות נוף	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208	03-5179317	kavnof@gma il.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk- eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דן שרון		דן שרון-א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474		dansharon@d ansharon.co.i l

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(2) כתובת: פארק עסקים, ת.ד. 85.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
מבן	שטח התחום ברחובות או בשטחי ציבור מכל עבריו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת כ- 2750 יח"ד, כ- 11,132 מ"ר שטחי מסחר וכן, מוסדות ומבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בשטח צריפין המתפנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית למגורים ג', מגורים ד', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים משולבות, פארק, ספורט ונופש.
- קביעת הנחיות והוראות ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית.
- קביעת הנחיות להתוויית קווי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והולכי רגל ושלביות ביצוע לישומם.
- קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, קביעת שימושים מותרים, הנחיות, זכויות ומגבלות בניה לרבות קוי בנין, מספר קומות, גובה בניה מירבי וכד'.
- התוויית דרכים חדשות.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.
- קביעת הוראות לפיתוח פארק/גן ציבורי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	100
דרך מאושרת	604 - 600
דרך מוצעת	513 - 500
דרך משולבת	652 - 650
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
מבנים ומוסדות ציבור	207 - 205, 200



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	22 - 1
מגורים ד'	65 - 51
ספורט ונופש	800
פארק / גן ציבורי	430 - 426
שטח ציבורי פתוח	416 - 408 , 406 , 403 - 400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	450

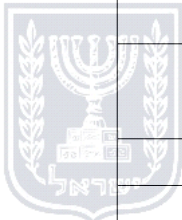


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	601
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	430 , 426
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	414 , 413
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	601 , 600
דרך / מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	207 , 206
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	800
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	426
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	414 - 411
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	601 , 600
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	426
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	414 - 411
חורשה לעקירה	דיוור מיוחד	100
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	604 , 603
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	507 , 506 , 503 - 500
חורשה לעקירה	דרך משולבת	650
חורשה לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	207 , 200
חורשה לעקירה	מגורים ג'	22 , 15 - 12 , 8 , 5 , 3
חורשה לעקירה	מגורים ד'	61 , 57 - 51
חורשה לעקירה	ספורט ונופש	800
חורשה לעקירה	פארק / גן ציבורי	429 - 426
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	409 , 403 , 402 , 400
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	450
חורשה לשימור	דרך מאושרת	604
חורשה לשימור	דרך מוצעת	510 , 507 , 503 - 501
חורשה לשימור	דרך משולבת	650
חורשה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	207 , 206
חורשה לשימור	מגורים ג'	22 , 3 , 2
חורשה לשימור	מגורים ד'	56 , 54 , 52 , 51
חורשה לשימור	ספורט ונופש	800
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	430 - 426



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	410,409,402,401
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	450
חזית מסחרית	דיור מיוחד	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	65,61,57-51
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	402
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	450
מבנה להריסה	דרך מאושרת	604,603
מבנה להריסה	דרך מוצעת	510,508,506-500
מבנה להריסה	דרך משולבת	652-650
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	207-205
מבנה להריסה	מגורים ג'	22-16,14-1
מבנה להריסה	מגורים ד'	65-62,60-51
מבנה להריסה	ספורט ונופש	800
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	430-426
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	416,410-408,403-400
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	450

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	53,709	7.93
מתקנים הנדסיים	4,172	0.62
פארק/גן ציבורי	2,969	0.44
קרקע חקלאית	616,486	91.02
סה"כ	677,336	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,545.2	0.67
דרך מאושרת	44,001.15	6.50
דרך מוצעת	71,218.81	10.52
דרך משולבת	3,659.16	0.54
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,017.96	1.18
מבנים ומוסדות ציבור	43,057.11	6.36
מגורים ג'	80,055.81	11.83
מגורים ד'	70,835.62	10.46
ספורט ונופש	38,722.59	5.72
פארק / גן ציבורי	225,811.45	33.36
שטח ציבורי פתוח	38,838.39	5.74

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.12	48,214.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	676,977.36	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים. ב. שטח לרווחת הדיירים. ג. חניות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. 3. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות. 4. במגרשים פינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה. 5. גובה הקומות יהיה ק+7 קומות. 6. תמהיל: 25% מכלל יח"ד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד. 7. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף. 8. 15% משטח כל מגרש יוקצה להשהיית מי נגר. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח. 9. שטח לרווחת הדיירים: כגון חדרי עגלות, מועדון דיירים וכדומה. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים. 2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. 3. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. 4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון. 5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל למרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי-חילופי שיבוצעו כל הפעולות הדרשות לשימור ולתחזוקת העצים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. בנוסף, תותר חנית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>כמסומן בטבלה מס' 5. קו הבניין למרתפים יהיה - 0.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>2. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.</p> <p>3. אופן שימור עצים בוגרים יעשה בתאום עם פקיד היערות.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ד'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. בתאי שטח 51-57, 61, 65 מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>ג. שטח לרווחת התושבים.</p> <p>ד. חניות תת קרקעיות.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2. הבינוי יתוכנן בבניה מרקמית תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>3. במגרשים בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).</p> <p>4. בחזיתות הפונות לכיוון דרכים לא יותרו גינות פרטיות.</p> <p>5. במגרשים פינתיים יש להתייחס לפינת הרחוב בעיצוב המבנה. בכל המבנים למגורים תיבנה הקומה העליונה של המבנה כקומה חלקית המיועדת לדירות גג. השטח הבנוי של הקומה לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>6. גובה הקומות יהיה ק+18.</p> <p>7. תמהיל: 25% מכלל יח"ד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממ"ד.</p> <p>8. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. המחסנים יוקמו בקומת הקרקע או בקומת המרתף.</p> <p>9. במגרשים בהם קיים שימוש מעורב למסחר ומגורים, תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים פריקה/טעינה, טיפול באשפה).</p> <p>10. 15% משטח כל מגרש יוקצה להשהיית מי נגר. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>11. שטח לרווחת הדיירים: כגון חדרי עגלות, מועדון דיירים וכדומה. שטח זה לא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלה לשימושים עיקריים אחרים.</p> <p>12. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית, השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח במפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה תותר בניית מדרגות, רמפות ותותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותר יהיה המשכי ורצוף. יותר קירוי אקלימי בתחום שטח זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.2	מגורים ד'
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p> <p>2. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים.</p> <p>3. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.</p> <p>5. במגרשים בהם קיימים עצים לשימור מעל למרתפים: ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי-חילופי שיבוצעו כל הפעולות הדרשות לשימור ולתחזוקת העצים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>בנוסף, תותר חנית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>כמסומן בטבלה מס' 5. קו הבניין למרתפים יהיה - 0.</p>
ה	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>2. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.</p> <p>3. אופן שימור עצים בוגרים יעשה בתאום עם פקיד היערות.</p>
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 100, דיור מיוחד בהיקף של 250 יח"ד עם חזית מסחרית הכוללת את כל סוגי המסחר הקמעוני והשירותים האישיים, בחזית הבניינים, כמובן יותרו שימושים לטובת הדיור המוגן כגון: מרפאה, מחלקה סיעודית, חדר אוכל וכדומה.</p> <p>לדיור מוגן:</p> <p>1. ככל שייקבע שימוש לדיור מוגן, הגדרת דייר תהיה בהתאם להגדרתו בחוק דיור המוגן, תשע"ב, 2012. לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם מטרה זו.</p> <p>3. מחלקה סיעודית בכפוף לאישור משרד הבריאות</p> <p>4. אולמות מופעים והקרנה, משרדים, יחידות דיור מוגן, מטבח וח' אוכל, ח' חוגים, ח' כושר וספא, מספרה ומכון יופי, סיפריה, בית כנסת, מרפאה ושטחים לוגיסטיים.</p> <p>5. משרדי מנהלה</p> <p>למסחר:</p> <p>חנויות, מרכולים, בתי קפה ומסעדות, סניפי בנק, דואר, בתי קולנוע ואולמות מופעים, אולמות</p>



	4.3
<p>משחק, מכוני בריאות וכושר, אחסנה וכו'.</p> <p>כל שמוש אחר המתאים למגורים מיוחד (דזור מוגן) מסחר ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח. 2. נספח הבינוי יהיה מחייב בכל הנוגע לקווי הבינוי, מספר הקומות, מס' יח"ד ומיקום הבינוי במגרש (הפניית השטחים המסחריים לכיוון הרחובות הראשיים והפניית השטחים הפתוחים לעורף). מיקום החזיתות המסחריות תהיינה לכיוון הרחובות הראשיים. בקו בניין אפס. 3. גובה קומת המסחר עד גובה פנימי של 6.5 מ'. תתאפשר בניית גלריה כמפלס ביניים. שטח קומת הגלריה לא יעלה על 30% משטח קומת המסחר. 4. גובה הקומות יהיה ק+7 קומות. 5. תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית של התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר. מפלס ה - 0.00+ של הבינוי לצורך חישוב זכויות בנייה ע"פ הטבלה שבסעיף 5 שלהלן יהיה מפלס הכניסה ללובי המיועד לדירות המגורים בקומת הקרקע. 6. לובי המעליות והכניסה לדיירים יהיה מופרד לדיירים לחלוטין משאר השימושים בבניין והכניסה אליו תתאפשר אך ורק לדיירי יח"ד למגורים. שטח הלובי לא יפחת מ 25 מ"ר. 7. מיקום החזית המסחרית ועיצובה בהתאם לנספח הבינוי. כל סטייה מהוראות אלו תעשה באישור מהנדס העיר. 8. לפחות 15% משטח המגרש יוקצה להשהיית מי נגר. 9. סה"כ יחידות הדזור במגרש לא יפחת מ 250 יח"ד. הדזור המיוחד יהיה לדזור מוגן לקשישים ולסטודנטים, השטח העיקרי של הדירות יהיה בגודל ממוצע של 50 מ"ר. 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות. 11. לא תותר מכירת יחידות דזור בדזור המיוחד. 12. במידה והדזור המיוחד ישמש את האוכלוסייה הבוגרת, דיירי הבית יהיו מגיל 60 ומעלה במידה והדזור המיוחד ישמש סטודנטים ההגדרה לסטודנט תקבע ע"י הועדה המקומית. 13. תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגינון, החניה ומערכות התשתית. 	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. 2. יותרו מגרשי חניה תת קרקעיים ובלבד שלא יבלטו מעל מפלס הקרקע. <p>תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.</p> <p>גובה המילוי מעל תקרת החניון יהא לפחות 1 מטר לצרכי גינון.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4

	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים. תחנות שנאי חשמל ומתקני מחזור. השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>חניה</p> <p>א</p> <p>1. חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי התקן הארצי. 2. החניות העל קרקעיות יהיו על פי תקן החניה התקף. בעת מתן היתר הבניה. חניית מטע ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות. 3. מגרשי החנייה העיליים ישולבו בצמחייה ועצים.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. מפלס המבנים- מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת ע"י הרשות המקומית. 2. בשלב התכנון המפורט יש לשקול את מיקום השימושים השונים (כולל שטחי ספורט ושטחים פתוחים אחרים) על מנת לצמצם ככל הניתן אפשרות למטרדי רעש מול מגרשי המגורים. 3. ביצוע הפיתוח של המבנים ומוסדות ציבור יהא בד בבד עם בניית שכונת המגורים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ג</p> <p>1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 2. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ד</p> <p>1. גובה מבנה - גובה הבניין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה. 2. כל מבני הציבור יתוכננו ע"פ עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת. 3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבניה במגרש. 4. במידה שיוצג קו בניה אפס בשלב היתר הבניה, יובטח שלא תהיה פגיעה במרחב הציבורי והולכי הרגל.</p>	
	4.5
	שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>שימושים</p> <p>גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, תאורה ומתקני מחזור וחניה לבאי השצי"פ. שימור עצים.</p> <p>מזנון יתאפשר בכל סוגי השצי"פים הגדולים מ- 2 דונם, למעט תא שטח 412.</p> <p>בית קפה יתאפשר בשצי"פים הגדולים מ- 8 דונם.</p> <p>גשר להולכי רגל בתאי שטח 413, 414.</p>	4.5.1
<p>הוראות</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניות - לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. 2. תנאי לפיתוח שצי"פ יהיה אשור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר. 3. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד. 4. קיימות עדיפות להקמת שנאים בשצי"פ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשצי"פ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצי"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. 5. להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצי"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצי"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'. 6. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ותלווה בחו"ד של אגרונום. 7. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים יהא בד בבד עם בניית שכונות המגורים. 8. בתאי שטח 401, 402, 408 תתאפשר החדרה והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז. 9. מי הנגר יופנו ככל האפשר להשקיה של העצים המיועדים לשימור. 10. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן. 11. שטח מזנון יהיה עד 50 מ"ר. 12. שטח בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר. 13. תאי שטח 412, 413, 414 מיועדים להנחת קו מקורות, ראה גם אזור המסומן כהנחיות מיוחדות. <p>בתחום תאי שטח אלו אסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.</p>	4.5.2
<p>פארק / גן ציבורי</p>	4.6
<p>שימושים</p> <p>גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, תאורה ומתקני מחזור וחניה לבאי הפארק. שימור עצים.</p> <p>קיימות עדיפות להקמת שנאים בשצי"פ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשצי"פ, ניתן יהיה להקים</p>	4.6.1



	פארק / גן ציבורי	4.6
	שנאים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. מזנון ובית קפה.	
	הוראות	4.6.2
	<p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפארק הלינארי חוצה רשויות ומחבר את אזורי הנופש המטרופוליני במרחב, הפארק מהווה חלק מפרוזדור ירוק המחבר בין כל שכונות צריפין החדשות. 2. הפארק ישמש לתנועת הולכי רגל ואופנים במרחב וחיבור אל שבילי הצירים בשכונות הגובלות. 3. בתחום הפארק קיימים מספר רב של עצים וחורשות. על התכנון לתת פתרונות מיטביים לשמירת העצים המיועדים לשימור, בתאום עם פקיד היערות. 4. בחניונים במצויים בשטח הפארק ישתלו מספר רב של עצים לכדי יצירת חניית מטע. 5. בפארק תשולב תאורה שתמנע זיהום אור. 6. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולנצל את ערוץ הניקוז הקיים בשטח. 7. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני ספורט ונופש פעיל. 8. תנאי לפיתוח הפארק עריכת תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. כמו כן, הפיתוח הנופי של הפארק יבוצע ע"י אקולוג בתחילת התהליך לשמירה על ערכי טבע ונוף. 9. מי הנגר יופנו להשקיית העצים המיועדים לשימור. 10. ישתלו עצים בוגרים רחבי צמרת ככל הניתן. 11. בתא שטח 429,426 יש לתכנן את הפארק באופן שיאפשר שטח השהייה והחדרה בהתאם לניספח הניקוז. 	
	ספורט ונופש	4.7
	שימושים	4.7.1
	<p>מבני ספורט, כגון אולם ספורט, בריכת שחיה. מגרשי ספורט. מתקני אתלטיקה קלה. משרדי הנהלה. חניה. מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמות כנסים ואירועים בהיקף של 20% מסך כל השטח המיועד לבניה.</p>	
	הוראות	4.7.2
	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרכז הספורט ישולב בפיתוח הפארק הרובעי. - בתחום המרכז קיימים עצים וחורשות. על התכנון לתת פתרונות מיטביים לשמירת העצים המיועדים לשימור. - בחניון עילי יישתלו מספר רב של עצים לכדי יצירת חניית מטע. - במרכז תשולב תאורה שתמנע זיהום אור. - תנאי לפיתוח ובינוי עריכת תכנית בינוי ופיתוח ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים. תכנית זו תובא לאישור הועדה המקומית. - מי הנגר יופנו להשקיית העצים המיועדים לשימור. - תותר הקמת גדרות הקפיות וגידור פונקציונאלי של מגרשי הספורט. 	

<p style="text-align: center;">ספורט ונופש</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.8.1</p>
<p>דרך ציבורית לתנועה מוטריית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, רהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.8.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p style="text-align: right;">א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'. 3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. 5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים. 	
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.9.1</p>
<p>דרך ציבורית לתנועה מוטריית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחיה, רהוט רחוב, חניה, מסלולי אופניים, שילוט ותמרור ותשתיות תת קרקעיות. גשר להולכי רגל בתאי שטח 601.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p style="text-align: right;">א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. 2. רוחב מדרכה לא יפחת מ- 3 מ'. 3. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ- 2.5 מ' או בהתאם להנחיות משרד התחבורה. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 4. יותר שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית. 5. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הכביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'. 6. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ או בין דרכים ובין שב"צ, חתך הדרך יבחן על מנת לתת עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים. 7. בשטח המסומן כגשר/מעבר עילי יתוכנן גשר להולכי רגל ואופניים. העליה לגשר תשתלב בתכנון הנופי של הפארק ובפני השטח ככל הניתן ולא תייצר מסה של קירות תמך צפופות. 	

4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל משולבת בתנועה מוטורית.
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. כללי- ביצוע הרחוב המשולב יהיה עפ"י תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.</p> <p>אפיון המדרכה- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק.</p>
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	<p>למבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים. תחנות שנאי חשמל ומתקני מחזור.</p> <p>השימוש במבנה הציבורי יקבע ע"י החלטת הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>לשטח הציבורי הפתוח :</p> <p>גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, בתי שימוש ציבוריים, מקלטים ומחסות ציבוריים, מאגרי השקיה, מחסני כלים ומבני שרות אחרים לשימוש המקום, שטחים להשהיית מי נגר, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור, מתקני תשתית בתת הקרקע, תאורה ומתקני מחזור וחניה לבאי השצ"פ, בית קפה בשטח כולל של 150 מ"ר.</p> <p>קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השצ"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בשטח זה ניתן יהיה לשלב מבני ציבור בהיקף של כ-27 דונם. יתרת השטח תשמר כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>1. לתא שטח זה תחייב הכנת תכנית בינוי ופיתוח אשר תשמור על עקרונות הבאים :</p> <p>א. שימור מירב העצים לאישור פקיד היערות.</p> <p>ב. תשמור רציפות רשת שבילים לכיוון שצ"פים 406, 408, 402, 415, 416.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח של תא השטח הנ"ל ע"י מהנדס העיר אשר בה יקבע מיקום שטחי מבני הציבור ואופן שימור השטחים הפתוחים בהתאם לעקרונות התכנון אשר בסעיף 1 לעיל ובתיאום עם פקיד היערות.</p> <p>3. בשטח שיקבע כשטח ציבורי פתוח יחולו הוראות סעיף 4.5 .</p>



4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	בשטח שיקבע כשב"צ יחולו הוראות סעיף 4.4.
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	השימושים ההוראות וזכויות הבניה יהיו לפי תכנית מאושרת מס' תמא 47 / א / 1 / 4
4.12.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

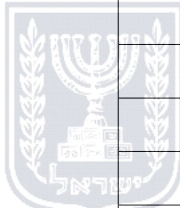
מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3000	0	5	5	0	1	8	24	250	17750	2500	0	1500	13750	4547	100	דיור מיוחד
									2620	1320	0	300	1000		100	דיור מיוחד מסחר
3000								250	20370	3820	0	1800	14750	4547		דיור מיוחד >סך הכל<
768	5	5	5	5	1	8	24	64	13632	3840	0	2880	6912	4496	1	מגורים ג'
528	5	5	5	5	1	8	24	44	9372	2640	0	1980	4752	2932	2	מגורים ג'
744	5	5	5	5	1	8	24	62	13206	3720	0	2790	6696	4286	3	מגורים ג'
768	5	5	5	5	1	8	24	64	13632	3840	0	2880	6912	4608	4	מגורים ג'
792	5	5	5	5	1	8	24	66	14058	3960	0	2970	7128	4833	5	מגורים ג'
492	5	5	5	5	1	8	24	41	8733	2460	0	1845	4428	3099	6	מגורים ג'
528	5	5	5	5	1	8	24	44	9372	2640	0	1980	4752	2768	7	מגורים ג'
756	5	5	5	5	1	8	24	63	13419	3780	0	2835	6804	5184	8	מגורים ג'
648	5	5	5	5	1	8	24	54	11502	3240	0	2430	5832	3690	9	מגורים ג'
744	5	5	5	5	1	8	24	62	13206	3720	0	2790	6696	4515	10	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	2781	11	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	2825	12	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	3009	13	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	2966	14	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	2974	15	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	3014	16	מגורים ג'
732	5	5	5	5	1	8	24	61	12993	3660	0	2745	6588	3758	17	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	3608	18	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	3889	19	מגורים ג'
648	5	5	5	5	1	8	24	54	11502	3240	0	2430	5832	4384	20	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	3218	21	מגורים ג'
504	5	5	5	5	1	8	24	42	8946	2520	0	1890	4536	3261	22	מגורים ג'
								1099	234087	65940	0	49455	118692	80098		מגורים ג' >סך הכל<
1176	0	5	5	5	2	19	60	98	21854	5880	0	5390	10584	5078	51	מגורים ד'
									1624	660		193	771		51	מגורים ד' מסחר
1116	0	5	5	5	2	19	60	93	20739	5580	0	5115	10044	3960	52	מגורים ד'

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									2204	900		261	1043		52	מסחר	מגורים ד'
1392	0	5	0	5	2	19	60	116	25868	6960	0	6380	12528	5988	53		מגורים ד'
									2516	1020		299	1197		53	מסחר	מגורים ד'
2052	0	5	0	5	2	19	60	171	38133	10260	0	9405	18468	7314	54		מגורים ד'
									1557	630		185	742		54	מסחר	מגורים ד'
1116	0	5	5	5	2	19	60	93	20739	5580	0	5115	10044	4146	55		מגורים ד'
									2081	840		248	993		55	מסחר	מגורים ד'
1152	0	5	5	5	2	19	60	96	21408	5760	0	5280	10368	3979	56		מגורים ד'
									2156	870		257	1028		56	מסחר	מגורים ד'
1392	0	5	5	0	2	19	60	116	25868	6960	0	6380	12528	5754	57		מגורים ד'
									2440	990		290	1160		57	מסחר	מגורים ד'
2064	5	5	5	5	2	19	60	172	38356	10320	0	9460	18576	6638	58		מגורים ד'
1548	5	5	5	5	2	19	60	129	28767	7740	0	7095	13932	5484	59		מגורים ד'
1188	5	5	5	5	2	19	60	99	22077	5940	0	5445	10692	3706	60		מגורים ד'
1392	0	5	0	5	2	19	60	116	25868	6960	0	6380	12528	5726	61		מגורים ד'
									1535	630		181	724		61	מסחר	מגורים ד'
984	5	5	5	5	3	19	60	82	18286	4920	0	4510	8856	2678	62		מגורים ד'
996	5	5	5	5	3	19	60	83	18509	4980	0	4565	8964	2641	63		מגורים ד'
852	5	5	5	5	3	19	60	71	15833	4260	0	3905	7668	1846	64		מגורים ד'
1392	0	5	5	0	2	19	60	116	25868	6960	0	6380	12528	5937	65		מגורים ד'
									1535	630		181	724		65	מסחר	מגורים ד'
								1651	385821.88	92900.78	0	90805	186691.1	70870		סך הכל	מגורים ד'
	0	0	0	0		4	15		6840			2280	4560	2280	200		מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	5		4	15		5466			1822	3644	1822	205		מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0		4	15		12060			4020	8040	4020	206		מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0		4	15		104871			34957	69914	34957	207		מבנים ומוסדות ציבור
									129237	0	0	43079	86158	43079		סך הכל	מבנים ומוסדות ציבור

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	0	5	5	5		4	15	79446			26399	53047.36	48239	450		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
								79446			26399	53047.36	48239		>סך הכל<	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
												127525	426			פארק / גן ציבורי	
						2						300	16717	427		פארק / גן ציבורי	
						1						300	5898	428		פארק / גן ציבורי	
												71761	429			פארק / גן ציבורי	
												4033	430			פארק / גן ציבורי	
												600	225933		>סך הכל<	פארק / גן ציבורי	
												683	600			דרך מאושרת	
												25468	601			דרך מאושרת	
												190	602			דרך מאושרת	
												2129	603			דרך מאושרת	
												15552	604			דרך מאושרת	
												7567	500			דרך מוצעת	
												22500	501			דרך מוצעת	
												8695	502			דרך מוצעת	
												3374	503			דרך מוצעת	
												9310	504			דרך מוצעת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

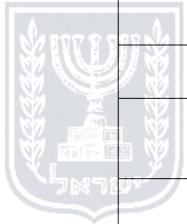


תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
												1757	505		דרך מוצעת		
												6894	506		דרך מוצעת		
												4526	507		דרך מוצעת		
												7027	508		דרך מוצעת		
												7110	509		דרך מוצעת		
												7828	510		דרך מוצעת		
												105	511		דרך מוצעת		
												26	512		דרך מוצעת		
												96	513		דרך מוצעת		
												1343	650		דרך משולבת		
												1686	651		דרך משולבת		
												633	652		דרך משולבת		
												863	400		שטח ציבורי פתוח		
											100	6503	401		שטח ציבורי פתוח		
						2					250	11708	402		שטח ציבורי פתוח		
											50	1590	403		שטח ציבורי פתוח		
											100	2309	406		שטח ציבורי פתוח		
											100	6905	408		שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
												50	1828	409		שטח ציבורי פתוח
													634	410		שטח ציבורי פתוח
													1063	411		שטח ציבורי פתוח
													2078	412		שטח ציבורי פתוח
													1585	413		שטח ציבורי פתוח
													1205	414		שטח ציבורי פתוח
													294	415		שטח ציבורי פתוח
													293	416		שטח ציבורי פתוח
													8022	700		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	5	5	5	5		3	16		6000			1000	5000	38743	800	ספורט ונופש



תכנון זמין מונה הדפסה 33



תכנון זמין מונה הדפסה 33

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר העברת שטחי שרות מקומות תחתונות לקומות עליונות, למעט שטחי חניה.

ב. תותר תוספת קומה וזכויות בניה לחניה במידת הצורך.

ג. תותר העברת יח"ד בשעור של עד 10% בין תאי שטח סמוכים בתנאי הגשת תכנית בינוי למתחם שלם הכולל את תאי השטח הסמוכים, בהסכמת בעל הקרקע.

- ד. קווי הבניין לקומות התת קרקעיות יהיו- 0 מגבול תא השטח ובתנאי שישמר שטח חלחול של 15% משטח תא השטח.
- ה. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית, יהיה קו הבניין לחזית הרחוב אפס בקומת הקרקע המסחרית ובשתי קומות נוספות הצמודות לחזית המסחרית. מהקומה ה-4 יהיה קו הבניין 3 מ' לחזית הרחוב.
- ו. ניתן יהיה לנייד את זכויות הבניה בין תאי השטח בפארק/גן ציבורי לפי תכנית פיתוח הפארק.
- ז. בתאי שטח מס' 51-57, 100 קו בנין קדמי יהיה לכיוון דרך מס' 11, תא שטח 502.
- ח. בתאי שטח מס' 61, 65 קו בנין קדמי יהיה לכיוון דרך מס' 12, תא שטח 508.
- ט. 25% מכלל יחיד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר מירבי כולל ממי"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי תכלול לפחות את האמור:

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 לכל תחום התכנית (להלן תכנית הפיתוח) אשר תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:

א. הנחיות להעמדת בניינים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.

ב. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

לא תותרנה מרפסות מדלגות, נדרש לשמור על שפה אדריכלית נקייה גיאומטרית. יש להימנע מדירוגים. יש לעצב את כותרת הבניין ולשלב תאורה במבנים מעל 10 קומות.

ג. הנחיות לעיצוב הרחוב: יש לציין מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצי"פים צמודים ולכיכרות עירוניות, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

ד. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חניה מעל פני הקרקע.

ה. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ו. הנחיות מפורטות לשילוט למסחר ולמבנים.

ז. הנחיות לתאורת מבנים.

ח. מערך השבילים לרבות שבילי אופניים, מדרכות.

ט. תכנון השטחים פתוחים.

י. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז.

יא. תכנית ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולאחר חו"ד רשות הניקוז הרלוונטית שתינתן תוך 30 יום מיום שתוגש לה.

יב. פתרונות בינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי ומחזור.

יג. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים ובמבנים עד חיבורם למערכת העירונית.

יד. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן. אופן שימור העצים יעשה בתאום עם פקיד היערות.

טו. המבנים הממוקמים בצמתי רחובות יתוכננו בהתאמה - תוך יצירת בינוי ופיתוח המתייחס למרחבי הצומת.

טז. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

יז. מיקומם של שטחי התארגנות. יש לוודא כי שטחי התארגנות ומחנות קבלן לא ימוקמו ככל



	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הניתן, בצמידות לשכונות מגורים הקיימות. יח. פרוט פריסת השימושים הציבוריים. יט. חלק ממסמך העיצוב האדריכלי יהיה התייחסות לנושא נגישות תנועתית לשב"צ, ללא קשר לתקני החניה (תח"צ, היסעים, הורדה וכיוצ"ב).</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1. ב. במידה ופותרונות התשתית שיוצעו בתכנית הפיתוח יחרגו מהפותרונות המוצעים במסמכי תכנית זו ובכלל זה בנספחיה, יידרש אישור הרשות/המשרד הרלוונטי על פי כל דין לשינוי המוצע. ג. הריסת כל המבנים הקיימים בתחום המפונה בכל התכנית. ד. תחילת ביצוע בפועל של כל מערכות הביוב הנדרשות לרבות קו מאסף ותחנת השאיבה וחיבורם אל מט"ש איילון. תנאי זה לא יחול על מתן היתרי בניה לפיתוח תשתיות הנדרשות להקמת השכונה. ה. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות. ו. אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה. ז. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ח. תחילת ביצוע קו התחבורה למערכת אספקת המים ולבוסטר לאישור מהנדס העיר. ט. פינוי כל האסבסט הקיים בתחום התכנית יהיה בשלב תכנית הפיתוח ועבודות העפר ויהיה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. י. הבטחת טיפול בתעלות הניקוז בתחום המחנה הנוטר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יא. כל פעולת בניה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב. יב. ככל שיוחלט על הקמת מוסד ציבורי על איזורי- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בדיקה תחבורתית לאישור מהנדס העיר. יג. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מבנים באופן שישמרו עקרונות הבינוי המרקמי. יד. במגרשי השימושים המעורבים- אישור היחידה הסביבתית להבטחת מניעת מטרדים (רעש, זרימת אוויר) לדירות המגורים. טו. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל- 1400 יח"ד יהיה עריכת הבה"ת וקיומו של ציר מתע"ן מרכזי (רכבת קלה או תחבורה ציבורית רבת קיבולת אחרת) בסביבת התכנית, לאישור משרד התחבורה. טז. בדיקה אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסביבה לבחינת אמצעי מיגון במבני הציבור הסמוכים לכביש 4313. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לביצוע קידוח גז קרקע וסקר סביבה בהתאם לתכנית סקר גז קרקע בנספח הסביבה בתכנית ולהטמעת מסקנותיו בתכניות לביצוע, ובהתאם לאמור בסעיף 6.8 בהוראות. יז. תנאי להיתר בניה תהיה בדיקת המטרדים הסביבתיים ביחס לבסיסי הצבא הפעילים לאישור היחידה הסביבתית של באר יעקב. יח. תנאי להיתר בנייה - אישור פיקוד העורף למרחבים מוגנים. יט. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל תא השטח מס' 450 שיקבע את מיקום השב"צים והשטחים הפתוחים בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בסעיף א' לעיל</p>	<p>6.2</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>ובתאום עם פקיד היערות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.3</p>
<p>לתכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת, על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו לאישור היחידה הסביבתית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ. ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השב"פ ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. על היוזמים של מבנים אלו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>1. לפחות 15% מתאי השטח המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. 2. 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. 3. בשצ"פים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, על ידי הנמכת גובה מפלס הקרקע. 4. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז. 5. עם ביצוע הפארק, יש לשלב בפארק אזורי השהייה להחדרת מים כמפורט בנספח הניקוז ובנספח הנוף. 6. 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. 7. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר. מומלץ כי מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכדי בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p>	
<p>דרכים וחניות</p>	<p>6.6</p>
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה למבני</p>	

<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>ציבור ומסחר יהיה תכנון מפורט של החניונים הציבוריים לרבות תכנון הרמפה, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הקצאת חניות לאופניים בייעודי הקרקע השונים בהתאם למדריך "הנחיות לתכנון רחובות בערים-תנועת אופניים" או תקן אחר שיבוא במקומו.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>א. אקוסטיקה: תנאי להיתר בניה - בדיקה אקוסטית לאישור המשרד להגנת הסיבה לבחינת אמצעי מיגון במבני הציבור הסמוכים לכביש 4313. חוו"ד אקוסטית לבניינים ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש למגרשים גובלים - לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית (מבני ציבור ומגורים).</p> <p>ב. פסולת: אומדנים על נפחי הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה והטיפול שיידרשו בהתאמה לנפחים החזויים ולסוגי הפסולת, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ג. מקורות פליטה: בכל מבנה בו משולבים מקורות פליטה כגון: ארובות גנראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.</p> <p>ד. עבודות עפר: היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית. התחייבות כי הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה עומדים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט - 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>ה. פינוי אסבסט: יש להציג אומדני האסבסט הקיים בתחם התכנית, כולל תשתיות צנרת מאסבסט ולהציג הסכם התקשרות מול קבלן מורשה של המשרד להגנת הסביבה לטיפול ופינוי אסבסט.</p> <p>ו. איורור חניונים: חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מחלקת איכות הסביבה העירונית. האוויר הנפלט מהחניונים יפלט לנקודה הגבוהה ביותר בבניין באמצעות ארובות ומערכות מכניות.</p> <p>ז. טיפול באשפה: פינוי אשפה יהיה ע"פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בנייה לבניינים בשטח התכנית בהתאמה להוראות תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>שיטת האיסוף לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני האשפה לרבות מכולות לאצירת אשפה</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



איכות הסביבה	6.8
<p>ופסולת, לרבות חומר למחזור יהיו לפי פרטים אחידים ובתאום עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה של הרשות המקומית.</p> <p>פסולת ממגורים תופרד מפסולת מסחר, מבני ציבור וייעודים אחרים.</p> <p>שטחים להעמדת מיכלי מחזור שכונתיים (מרכזי מחזור) בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית. במקומות אלה ניתן יהיה להעמיד מיכלי אצירה לזרמי הפסולת השונים: נייר, קרטונים, בקבוקי ומוצרי פלסטיק, ניילונים, זכוכית, מתכת, קלקר, אורגאנית, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ח. זיהום קרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עריכת סקר גז קרקע וסקר קרקע כתנאי להוצאת היתרים. מסקנות הסקרים יאושרו ע"י משרד הגה"ס ויעוגנו בהיתר הבנייה בהתייחס לטיפול בקרקע, מיגון, ניטור, קביעת שימושים מותרים וחקירת מגרשים גובלים במידת הצורך. ככל שימצאו כתמי זיהום החוצים בין מתחמים יידרש טיפול כולל של כתם הזיהום. 2. במקומות בהם מצא סקר (היסטורי, גז קרקע, סקר קרקע, מים) כי נדרשות המשך פעולות סקירה של קרקע או טיפול בזיהום קרקע, לא יינתן היתר בנייה אלא אם מולאו התנאים וההנחיות הקבועות בתוכנית השיקום, או הנחיות המשרד להגנת הסביבה בהעדר תוכנית שיקום. היתר בנייה כאמור, יינתן לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה כי מולאו התנאים וההנחיות כנדרש. 3. במקומות שבהם ימצא זיהום קרקע, יבחן גם נושא זיהום מי התהום והפתרונות יבחנו בתאום עם רשות המים. 4. בהיתר הבנייה ייכללו הוראות ותנאים, לרבות לעניין שלביות, על פי האמור בתכנית השיקום. 5. כל שינוי בתנאים להיתר או בהוראות התכנית בעניינים הנוגעים לטיפול בקרקעות מזוהמות - יהווה סטייה ניכרת ויתאפשר רק באישור המשרד להגנת הסביבה. 6. תנאי להיתר בכל מגרש בו קיים חשד לזיהום בנדיפים, על פי תכנית השיקום שאישר המשרד, ובו מתאפשר שימוש בתת הקרקע, הינו ביצוע בדיקות גז קרקע. 7. ככל שימצאו גזי קרקע במגרש, תיקבע כתנאי בהיתר הבנייה חובת מיגון של השטחים התת קרקעיים, והשימושים בתת הקרקע ייקבעו בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה, לרבות מצב בו הממצאים יחייבו איסור על שימושים עיקריים בחללים תת קרקעיים למרות המיגון. 8. ככל שלא ימצאו גזי קרקע במגרש, יתאפשרו השימושים המאושרים בתכנית ללא צורך במיגון. 9. סקר קרקע ביעוד שטח ציבורי פתוח ואישור המשרד להגנת הסביבה יהיה תנאי לעבודות פיתוח. הטיפול בקרקע יעשה בהתאם לייעדו ע"פ הנחיות המשרד להגה"ס. ט. קרינה סלולרית - במגרשים הגובלים באנטנה סלולרית פעילה - תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה סקר הערכת סיכוני קרינה מאנטנת סלולר המתייחס לגובה האנטנה ולגבהי המבנים המתוכננים בסמיכות, לאישור היחידה הסביבתית. 	
איכות הסביבה	6.9
<p>י. שימושים מעורבים - בשימוש המעורב תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).</p> <p>יא. בינוי- במבנים מעל 10 קומות יש לבחון השפעת מיקרו אקלים בנושא רוחות והוספת אמצעים למניעת תיעול של מנהרות רוח. יש להראות צמצום הצללה על השצפים בחודשי החורף ככל הניתן.</p>	

<p>6.10 בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה ירוקה, בהתאם להחלטות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ומסומנים בנספח העצים העצים המיועדים לשימור, אסורה הפגיעה בהם או עקירתם.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>העצים המיועדים להעתקה יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.</p> <p>ג. נספח העצים לתכנית, הינו מחייב וכל שינוי טעון אישור פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>ד. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.</p> <p>ה. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.</p> <p>ו. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות העירונית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.</p> <p>ז. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.</p> <p>ח. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ או בכל אמצעי אחר שיתואם עם פקיד היערות.</p> <p>ט. עצים לכריתה - בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>י. בשטחים ציבוריים (שצ"פ או שב"צ) תכנית הבינוי תתחשב ככל הניתן בעצים הקיימים ויעשה נסיון לשמרם בתיאום עם פקיד היערות.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>בניית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורם. תנאי להיתר בנייה - אישור פיקוד העורף.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>כל הטיפול בנושא בטיחות האש תעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.</p>	
<p>6.14 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.14</p>
<p>מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית. ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p>6.15 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.</p>	

<p>6.15 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>ב. ניתן לסטות מגודל המגרש עד 3% וסטייה זו לא תחשב כסטייה נכרת. תוספת שטח למגרש לא תבוא על חשבון שטחים ציבוריים.</p>	
<p>6.16 היטל השבחה</p>	<p>6.16</p>
<p>הועדה המקומית תטיל או תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.17 ניקוז</p>	<p>6.17</p>
<p>1. היתרי הבניה יינתנו עפ"י תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז. 2. פתרון ניקוז הכבישים בשכונה יהיה בשיטה פיזורית, ככל שניתן, לטובת השטחים הפתוחים. 3. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות. 4. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1: 100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. 5. בתכנון השצ"פים יינתן מענה לקליטת מי נגר עילי, בהתאם למפורט בסעיף 6.5. 6. 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 הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.18 עתיקות</p>	<p>6.18</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p>6.19 הוראות בינוי</p>	<p>6.19</p>
<p>ייקבע אתר להתארגנות זמנית, שיאפשר מתקן גריסה. מיקומו של האתר ותפעולו לא יפגעו בעצים המיועדים לשימור.</p>	
<p>6.20 פסולת בניין</p>	<p>6.20</p>
<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר מיחזור והטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית.</p>	
<p>6.21 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.21</p>
<p>א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים לנושאים האלה. ב. תותר זכות מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך</p>	

6.21	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. כמו כן, תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי המגורים, לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>ג. תכנון הקווים ייעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ל"הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) אוקטובר 2012".</p> <p>ד. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.22	חשמל
	<p>א. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יתן היתר בניה למבנה לשימוש כגון מגורים, ציבור, מסחר ותעסוקה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרווחים המפורטים להלן:</p> <p>1. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - כפי בתקנות החשמל אך לא פחות מ - 2.0 מ', בקו אופקי מהתיל הקיצוני הקרוב למבנה.</p> <p>2. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים או כבלים אוויריים - כפי בתקנות החשמל אך לא פחות מ - 1.0 מ', בקו אופקי.</p> <p>3. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו עם תילים חשופים או מצופים - 3.0 מ', בקו אופקי מהתיל הקיצוני הקרוב למבנה.</p> <p>4. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו מכבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0, בקו אופקי.</p> <p>5. בקו מתח עליון עד 161 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>6. בקו מתח על 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>7. מכבל מתח נמוך תת קרקעי - כפי בתקנות החשמל אך לא פחות מ - 0.5 מ' קו אופקי.</p> <p>8. מכבל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תת קרקעי - כפי בתקנות החשמל אך לא פחות מ - 0.5 מ' קו אופקי.</p> <p>9. מכבל מתח עליון עד 161 ק"ו - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. מארון רשת - 1 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים במרווחים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות בפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.23	הריסות ופינויים
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה במתחם ופינוי פסולת הבניין הקיימים בשטח.</p>

6.24	סטיה ניכרת
	<p>א. קווי הבניין בחזית הרחוב ומספר הקומות המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף ב'.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לשנות את גובה הבנייה ב- 1.0 +/- - מטר ובתנאי שלא יוגדלו מספר הקומות שעל-פי התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית הוא פועל יוצא של שלבי פינוי מחנות הצבא המתפנים.	
2	באם פינוי המחנה ייעשה בשלבים לפיהם לא ניתן יהיה לבצע תשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית זו, ניתן יהיה לבצע פתרונות זמניים באישור הרשות המוסמכת.	
3	פיתוח שלד הרחובות הראשיים בתנאי שתהא המשכיות וחיבורים למערכת הדרכים ההיקפית כפועל יוצא של שלבי פינוי המחנה.	
4	הוצאת היתר בניה מעבר ל- 1400 יח"ד.	עריכת בה"ת וקיטום של ציר מתעיין מרכזי (רכבת קלה או תחבורה ציבורית רבת קיבולת אחרת) בסביבת התכנית, לאישור משרד התחבורה.



7.2 מימוש התכנית

תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.

1. ככל שפינוי המחנות יהא בשלבים יובטח כי מבחינה סביבתית אין מניעה לשימוש למגורים לצד מחנות הצבא שאינם מתפנים.

א. ביצוע התכנית יהא מותנה בפיתוח מערכות תחבורה, תשתיות רטובות, תשתיות חשמל, מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתאם למספר יח"ד שייבנו.

ב. ככל שיידרש יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: נציג מינהל התכנון (יו"ר), משרד האוצר, הרשות המקומית באר יעקב, רשות מקרקעי ישראל, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. הצוות יוכל לבחון את שלביות הביצוע שנקבעה בהוראות התכנית, ובלבד שנשמרה המטרה שלשמה נקבע התנאי, 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. על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.
4. שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודם של הדרכים והתשתיות המזינים את אזורי המחנה הפעילים.

הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.

