

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1041

גני יהודה

מרכז

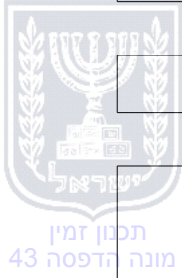
מחוז

מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים, מצפה אפק

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רקע: התכנית מצויה דרומית לסביון (לישוב גני יהודה), מערבית ליהוד, צפונית לדרך מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622. התכנון המוצע כולל חיבור השכונה חדשה לעיר יהוד ולסביון. שטח התכנית הינו כ-800 דונם והיא כוללת כ-4,100 יח"ד. בצפיפות הממוצעת של 22 יח"ד לדונם נטו. 25% מהיח"ד המוצעות בתכנית (כ-1,000 יח"ד) הינן דירות קטנות ו כ-300 דירות מיועדות לדיור מוגן. בנוסף למגורים כוללת התכנית שטחים לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה.

מצב סטטוטורי: התכנית חלה במרקם עירוני עפ"י תמ"א 35, ובתחום ישוב עירוני עפ"י תמ"מ/24/3. התכנית תואמת בעקרונותיה למתחם 9 הכלול בתכנית המתאר שנמצאת בשלבי הכנה. במצב המאושר מרבית השטח הינו ביעוד קרקע חקלאית.

עקרונות התכנון: שטחי התעסוקה ומבני הציבור מרכזיים לאורך צירי תנועה ראשיים ובנגישות לתחבורה ציבורית. עוד מוצעת שכונת מגורים ובה תמהיל בנייה מגוון (הנע בין 2 קומות בדופן הצפונית בקירבה לגני יהודה ועד 16 קומות לאורך הרחוב הראשי של התכנית). בין מתחם התעסוקה למתחמי המגורים מציעה התכנית פארק מרכזי שיפותח משני צידי נחל אונו. התכנית מציעה רציפות של שצ"פים, שבילי הליכה ורכיבה על אופנים בשיפועים נוחים היוצרים נגישות גבוהה בין חלקי התכנית.

תנועה: התכנית מציעה שני חיבורים חדשים באמצעות צמתים בדרך מס' 461, שני חיבורים חדשים באמצעות צמתים בדרך מס' 4622 וכוללת חיבורים לרשת התחבורה בעיר הקיימת.

חשמל: בתחום התכנית קיים קו מתח המיועד להסטה דרומה (מחוץ לתחום התכנית) במסגרת תכנית המקודמת בות"ל (תת"ל 61/ב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גני יהודה
שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 1041
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי יהוד-נווה אפריים, מצפה אפק

188038 קואורדינאטה X

660507 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית מצויה דרומית לסביון (לישוב גני יהודה), מערבית ליהוד, צפונית לדרך

מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

סביון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלק	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
242	181, 217	חלק	מוסדר	6498
118, 129, 132, 135, 139	92-117, 131, 136-138, 140-144	חלק	מוסדר	6499
76, 90-94, 117, 124	70-75, 77-89, 95, 99, 102, 104, 108-109, 111, 113-115, 119-123, 125-128	חלק	מוסדר	6500
68, 70, 72	65, 67, 69	חלק	מוסדר	6686
82	71-73, 75, 79-80, 84-87	חלק	מוסדר	6687
	66-67, 70, 127	חלק	מוסדר	6688
	130	חלק	מוסדר	6689
117	111	חלק	מוסדר	6809
38	49	חלק	מוסדר	6810

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

גלילית מחוז תל אביב, מצפה אפק, קרית אונו



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אושרה בועדה למתחמים מועדפים לדיור בשבתה כועדה למר"מ ב 27.09.17 בהתאם לתמ"א 2 / 2 / 4	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 4 / 2 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יואב דוד השמשוני			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מיגון אקוסטי	24/06/2018	רוני יהודאי	12/06/2018	1	1: 2500	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח קומפילציה מצב מוצע על רקע מצב מאושר	19/06/2018	יואב דוד השמשוני	19/06/2018	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי מנחה מחייב חלקית: לעניין גובה המבנים.	27/06/2018	יואב דוד השמשוני	26/06/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חתכים מנחים	19/06/2018	יואב דוד השמשוני	19/06/2018	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור	19/06/2018	יואב דוד השמשוני	19/06/2018	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תשריט מצב מאושר	19/06/2018	יואב דוד השמשוני	19/06/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה מנחה עם נספח תחבורה ציבורית	27/06/2018	אורן צמיר	26/06/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	27/06/2018	אורן צמיר	26/06/2018	96		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי	24/06/2018	יורם מילר	20/06/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	19/11/2017	יורם מילר	25/10/2017	11		מנחה	הוראות פיתוח
לא	תכנית שמירה על עצים בוגרים	24/06/2018	יורם מילר	20/06/2018	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת שמירה על עצים בוגרים	20/07/2017	יורם מילר	19/07/2017	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח כבישים - חתכים לאורך הכבישים	24/06/2018	אריה לבנטון	21/06/2018	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	נספח כבישים - תכנית גבהי כבישים	24/06/2018	אריה לבנטון	21/06/2018	1	1: 1500	מנחה	דרכים
לא	תכנית מערכת מים	28/08/2017	שאול גברי צמון	16/08/2017	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרשה טכנית מים	28/08/2017	שאול גבריצמן	16/08/2017	4		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית ביוב	27/06/2018	שאול גבריצמן	26/06/2018		1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית ביוב	20/07/2017	שאול גבריצמן	19/07/2017	3		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית תיעול כללית	20/07/2017	שאול גבריצמן	19/07/2017	1	1: 10000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית ניקוז	27/06/2018	שאול גבריצמן	26/06/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	28/06/2018	שאול גבריצמן	26/06/2018	7		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מסמך סביבתי	24/06/2018	רוני יהודאי	20/06/2018	95		מנחה	איכות הסביבה

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

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

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

1.8.2 יזם

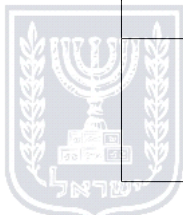
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

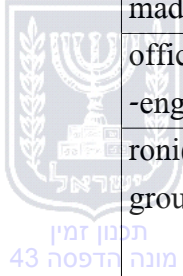
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

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	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס בניין ערים	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-7702626	lila@techno mad.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבריצמן		מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רוני יהודאי		אתוס -אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7581884	03-7581884	roni@ethos- group.co.il
מהנדס כבישים	מהנדס	אריה לבנטון	6622	אלתן הנדסה אזרחית	רמת גן	הבוניים	2	03-5751755	03-5750127	mail@eltan- eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv .com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אורן צמיר		מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	22	03-5625919	03-5625918	oren@matan- eng.co.il



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
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 75 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד

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- 4,100 יח"ד ו- 300 יח"ד לדיור מוגן, הכוללת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופארק ציבורי, שטחי מסחר ותעסוקה, ודרכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מיעודים הבאים: שטח חקלאי, מגורים א בישוב וחקלאי ליעודים הבאים: מגורים ב', מגורים ד', , מבנים ומוסדות ציבור, פארק / גן ציבורי, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, מסחר תעסוקה, מגורים מסחר, מגורים מסחר ותעסוקה ומגורים ומגורים מיוחד ומסחר.

2. קביעת מגרשים להקמת מגורים (כ-4,100 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד (כ-300 יח"ד), שטחים ציבוריים פתוחים, פארק/גן ציבורי ודרכים.

3. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

5. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.

6. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.

7. קביעת הוראות להיקף ושטח דירות קטנות נדרשות.

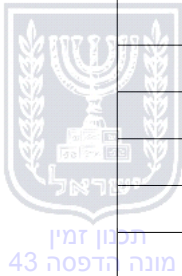
8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).

9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד ומסחר	5002, 5001
דרך מאושרת	1105 - 1101
דרך מוצעת	1211 - 1201

תאי שטח	יעוד
7001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
716 - 701	מבנים ומוסדות ציבור
225 - 201	מגורים ב'
325 - 301	מגורים ד'
4004 - 4001	מגורים מסחר ותעסוקה
3007 - 3001	מסחר ותעסוקה
1004 - 1001	נחל/ תעלה/מאגר מים
905 - 901	פארק / גן ציבורי
816 - 801	שטח ציבורי פתוח
6001	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1105, 1101	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1210 - 1205, 1203, 1202	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
716, 710, 709, 707	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
316, 314 - 308	מגורים ד'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
4004, 4003	מגורים מסחר ותעסוקה	אתר עתיקות/אתר הסטורי
3007, 3006, 3004	מסחר ותעסוקה	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1004 - 1002	נחל/ תעלה/מאגר מים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
905 - 901	פארק / גן ציבורי	אתר עתיקות/אתר הסטורי
811, 809, 807, 806, 803	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
6001	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
905	פארק / גן ציבורי	בלוק בריכת אגירה
1202	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
901	פארק / גן ציבורי	גשר/מעבר עילי
815	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
1104, 1102	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
1209	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
711, 708	מבנים ומוסדות ציבור	דרך / מסילה לביטול
802, 801	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
1103	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1211, 1209, 1207, 1203 - 1201	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
716, 709, 706	מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות
317, 315, 308, 307	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
4002	מגורים מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
3002	מסחר ותעסוקה	הנחיות מיוחדות
1002	נחל/ תעלה/מאגר מים	הנחיות מיוחדות
902, 901	פארק / גן ציבורי	הנחיות מיוחדות
816, 814, 810, 809, 807, 803, 802	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
1207, 1206, 1203	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר ברכב
709, 707	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב
314 - 312	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר ברכב

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	811, 803
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	5002
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1201 - 1204, 1206, 1209, 1211
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	709
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די'	302, 303, 307 - 311, 314, 315
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	4001 - 4004
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3001 - 3007
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	901, 903
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	803, 806, 811, 815, 816
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	5001, 5002
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1202
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	5001, 5002
חזית מסחרית	מגורים די'	307 - 310, 314, 315
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	4001 - 4004
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3001 - 3007
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1202 - 1204
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	703, 705, 715
מבנה להריסה	מגורים בי'	212, 215, 217 - 219, 221 - 223
מבנה להריסה	מגורים די'	305 - 307, 315, 318, 319, 323
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	4004
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	3006
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	901
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	801, 802, 804, 807, 813
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	1202, 1203, 1208
מנהרה/מעבר תחתי	נחל/ תעלה/מאגר מים	1003, 1004
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	903, 905
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	1201 - 1203, 1207, 1209
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	706, 709, 716
קו חשמל מתח עליון	מגורים די'	315, 317
קו חשמל מתח עליון	מגורים מסחר ותעסוקה	4002
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	3002
קו חשמל מתח עליון	נחל/ תעלה/מאגר מים	1002
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	901, 902
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	803, 807, 814

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	20,761	2.58
מגורים א	1,570	0.20
מגורים א בישוב חקלאי	3,591	0.45
שטח חקלאי	777,031	96.60

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.17	1,393	שטח ציבורי פתוח
100	804,346	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.43	11,523.89	דיור מיוחד ומסחר
2.29	18,409.07	דרך מאושרת
20.46	164,677.21	דרך מוצעת
0.11	906.78	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
12.66	101,856.17	מבנים ומוסדות ציבור
2.31	18,597.03	מגורים ב'
17.26	138,916.79	מגורים ד'
3.03	24,388.26	מגורים מסחר ותעסוקה
11.14	89,601.59	מסחר ותעסוקה
2.56	20,578.35	נחל/ תעלה/מאגר מים
10.97	88,251.68	פארק / גן ציבורי
15.63	125,756.46	שטח ציבורי פתוח
0.15	1,220.66	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	804,683.95	סה"כ

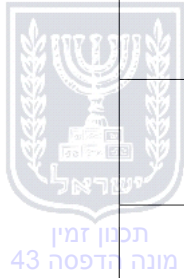


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר הקמת חניה מקורה אחידה בצמוד לקו המגרש בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליחיד , עקרונית הבינוי יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח. 2. לכל יחידת דיור שאינה צמודת קרקע , מותרת מרפסת מקורה. 3. חדרים על הגג : שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חזית מסחרית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. במגורים ד' לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות. למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה 107 מ"ר. 2. לא יותרו דירות גן הפונות לחזית הרחוב. 3. חדרים על הגג : שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר. 4. שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון : מועדון כושר , , מועדון דיירים , חדרי משחק לילדים, ימוקמו בקומת הכניסה ובמרתף. 5. בתאי שטח 310-307, 314 ו 315 - השימוש בקומת הקרקע הפונה לרחוב הוא למסחר בלבד במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית". 6. , גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה בקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל. 7. הכניסות למגורים יהיו מהרחוב, במגרשים בהן מתוכננת חזית מסחרית תתאפשר גם כניסה למגורים מהחלק העורפי של המגרש. 8. לשימושים המסחרים הכניסה תהיה מחזית הרחוב. 9. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי מסחריות השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות - כחלק מהיתר הבניה. 10. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה /טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר. 11. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע .

4.2	מגורים ד'
	12. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 709 ו-701 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ומבנים לצורכי ספורט כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן בריאות, רווחה, דיור תכנון זמין מונה הדפסה 43</p> <p>ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מערכות תשתיות, מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>4. חניות וחניונים (חניות עליות ותת קרקעיות)</p> <p>5. מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרשים ששטחם מעל 9 דונם</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי .</p> <p>2. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>3. השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור יפותחו רק עם פיתוח מבני הציבור.</p> <p>4. גובה קומה טיפוסית למבני הציבור בשורה הצפון-מזרחית של התכנית (בתאי שטח 712,713,714,715,708,711) יהיה 3.5 מטר.</p> <p>5. תאי שטח 710 ו-709 : יקבע קו בנין אחורי (לצד הפונה לשכונת הסביונים) של 10 מ' במגרשים אלו. תכנית הבינוי למגרשים 709 ו-708 תציג ככל הניתן את השטחים הפתוחים של המתחם לכיוון מערב.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקנים נדרשים ואלמנטים של הצללה.</p> <p>4. מרכזי חלוקת דואר.</p> <p>5. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>6. בתא שטח 810 : מסוף תחבורה זמני עד לפיתוח מסוף צמוד (בתכנית מאושרת 0255349-508)</p> <p>תוך שמירה על עצים קיימים.</p> <p>7. בתא שטח 802 : תחנת שאיבה זמנית לביוב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כללי : עקרונות הפיתוח יהיו בהתאם למופיע בחוברת הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p> <p>2 פיזור התאורה כלפי השטחים הפתוחים תוגבל למניעת זיהום אור.</p> <p>3. הבינוי של המבנים בתא שטח 801 יהיה במרחק של 10 מ' לפחות מגבול מגרשי המגורים בגני</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>יהודה.</p> <p>4. תחנת השאיבה הזמנית לביוב בתא שטח 802 תיהרס עם השלמת הנחת תשתיות הביוב של השכונה וביצוע החיבור בין תשתיות אלו לתשתיות סביון.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. כללי: ניהול מי נגר עילי יעשה בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית זו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. לא תותר חניה בשצ"פ</p>
4.5	פארק / גן ציבורי
4.5.1	שימושים
	<p>1. פארק לאורך נחל אונו, לרבות שימור ושיקום גדות הנחל וערכי טבע</p> <p>2. דרכי עפר לתחזוקת הנחל.</p> <p>3. מתקנים נדרשים שאינם כוללים בינוי</p> <p>4. מבני שירותים כגון שירותים ציבוריים, מחסנים ומבני שירות לתפעול הפארק.</p> <p>5. מסעדות ובתי קפה בהיקף זכויות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>6. אלמנטים של הצללה.</p> <p>7. גשרונים ומעברים מעל הנחל.</p> <p>8. שטחים לשימור וויסות נגר עילי.</p> <p>9. חניה ציבורית עילית מגוננת לטובת שירות הפארק.</p> <p>10. בתא שטח 905: בריכת אגירה ותחנת שאיבה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כללי: פיתוח הפארק יבוצע על פי העקרונות המופיעים בחוברת הנספח הנופי המצורף לתכנית.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. כללי: ניהול מי נגר עילי יעשה בהתאם לסעיף 6.9 בהוראות תכנית זו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. לא תותר חניה תת קרקעית בשטח בפארק.</p> <p>2. עד 10% משטח הפארק יקצו לחניה ציבורית עילית מגוננת לטובת שירות הפארק.</p>
ד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העתקה של העצים בבוסתן (הממוקם במזרחו של כביש 461) תיעשה בתיאום עם עיריית יהוד.</p>



4.6	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.6.1	שימושים
	ניקוז, הסדרת זרימת המים, מניעת הצפות, שמירה על בתי גידול והמגוון הביולוגי, דרכי שרות ומעברים להולכי רגל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בשטח זה יותרו אמצעים ופעולות לטיפול בנחל, במי הנחל, בגדות הנחל ובצמחיה. יותרו נטיעות ופעולות גינון, פעולות להסדרת הניקוז, שבילים ומעברים להולכי רגל ואופניים ותשתיות לגישור. תכנון זמין מונה הדפסה 43 2. פיתוח בערוץ יכלול את שיקום הנחל וגדותיו כנחל אכזב, כאשר הערוץ עצמו יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחיה מקומית וסילוק מינים פולשים. 3. פיתוח השטח ייעשה על פי עקרונות: א. נספח הנופי בהנחיות אדריכל נוף ובליווי אקולוג ב. נספח הניקוז
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת. 2. שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים. 3. בשלב התכנון המפורט של הצמתים לאורך כביש 461 וכביש 4622 יתבצע תיאום עם נתיבי ישראל לגבי ההתחברויות.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. רוחב המדרכות לא יפחת מ 3 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת. 2. שבילי אופנים יפותחו בד בבד עם סלילת מערכת הדרכים. 3. בשלב התכנון המפורט של הצמתים לאורך כביש 461 וכביש 4622 יתבצע תיאום עם נתיבי ישראל לגבי ההתחברויות. 4. תכנון מפורט של כביש מס' 2 יכלול אמצעים למיתון תנועה.

4.9	דיוור מיוחד ומסחר
4.9.1	שימושים
	<p>1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012. לא יתאפשר רישום תת חלקות, תא השטח יהווה יחידה רישומית אחת וינהל ע"י גורם אחד.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט "חזית מסחרית"</p> <p>3. קומות טכניות, יותר קומות טכניות משולבות לשימושים השונים.</p> <p>4. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</p> <p>5. חניונים ודרכי גישה.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. שטח עיקרי מרבי ממוצע ליח"ד יהיה 70 מ"ר .</p> <p>2. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי "חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה ברוחב של עד 5 מטר ובקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל.</p> <p>3. כניסות למגורים יהיו מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.</p> <p>4. לשימושים המסחרים הכניסה תהיה מחזית הרחוב.</p> <p>5. יותר שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות - כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>6. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>7. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע .</p> <p>8. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי .</p> <p>9. ניתן לבנות מספר מבנים באותו תא שטח.</p> <p>10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>11. הבקשה להיתר בניה בתאי שטח 5001 ו 5002 תוגש כבקשה אחת.</p>
4.10	מגורים מסחר ותעסוקה
4.10.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>3. תעסוקה קלה ונקייה.</p> <p>4. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט "חזית מסחרית"</p> <p>5. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</p>
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לפחות 25% מיחידות הדיוור יהיו קטנות למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 107 מ"ר.</p> <p>2. חדרים על הגג: שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר</p>

4.10

מגורים מסחר ותעסוקה

3. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה הקו בניין 0 לרחוב. שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בפרק 5. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל.
4. קו הבניין קידמי לקומות המשרדים היה 0 לכוון הרחוב.
5. הכניסות למגורים יהיו מהרחוב, תתאפשר גם כניסה למגורים מהחלק העורפי/צידי של המגרש.
6. לשימושים המסחרים הכניסה מחזית הרחוב.
7. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות - כחלק מהיתר הבניה.
8. בסמיכות ליעודי קרקע רגישים, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מפגעים.
9. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.
10. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי.
11. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-10 מטר.
12. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.



4.11

מסחר ותעסוקה

4.11.1

שימושים

1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה שלא מהווה מטרד למגורים הסמוכים.
2. תעסוקה קלה ונקייה.
3. משרדים ותעסוקה משרדית.
4. מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע.
5. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.

4.11.2

הוראות

א

הוראות בינוי

2. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה הקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל.
3. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה
4. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה יהיה 0 לכל הכיוונים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי.
5. אין לאפשר שימושי תעסוקה ותעשייה המייצרים מגבלות סביבתיות. איסור להכנסת מפעלי תשלובות כימיות, כימיקלים, חומרי הדברה, יצור צבעים ודבקים, חומרי דישון, מחזור מצברים, טיפול באשפה.
6. נקיטת אמצעים פסיביים (ו/או אקטיביים ככל שיאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה)



4.11	מסחר ותעסוקה
	<p>שמתחייבים לצורך מיגון ולצורך הקטנת טווחי ההפרדה.</p> <p>8. התייחסות לסיכונים סיסמיים וגיאולוגיים.</p> <p>9. תכנית טיפול בפסולת מסוכנת.</p> <p>10. בסמיכות ליעודי קרקע רגישים, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מפגעים.</p>
4.12	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
	1. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. המבנה יהיה תת קרקעי כך שלא יפגע בתפקוד השצ"פ מעליו</p> <p>2. תתאפשר גישה לרכב תחזוקה אל תא השטח מתחום הפארק הגובל. הגישה תיעשה בתיאום עם נת"ע.</p>
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	בהתאם ליעוד מגורים א' עפ"י תכנית מאושרת יד/במ/1/2004
4.13.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות בינוי בהתאם לתכנית מאושרת יד/במ/1/2004



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			12		150			15750			5250	10500	5001	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד ומסחר	
			1					2633			878	1755	5001	מסחר	דיוור מיוחד ומסחר	
5	5	2	14	45		50	484	28330	9947		6128	12255	5001	סך הכל<	דיוור מיוחד ומסחר	
			12		150			15750			5250	10500	5002	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד ומסחר	
			1					2550			850	1700	5002	מסחר	דיוור מיוחד ומסחר	
5	5	2	14	45		50	493	27930	9630		6100	12200	5002	סך הכל<	דיוור מיוחד ומסחר	
5	5	2	5			40	370	81012	37222		8758	35032	21895	701		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	2	5			40	370	47845	21983		5172	20690	12931	702		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	5			40	370	27025	12417		2922	11686	7304	703		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	5			40	370	5680	2610		614	2456	1535	704		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	5			40	370	7537	3463		815	3259	2037	705		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	5			40	370	27524	12646		2976	11902	7439	706		מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	5	2	5				40	370	7888	3624		853	3411	2132	707		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	6579	3023		711	2845	1778	708		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	72638	33374		7853	31411	19632	709		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	36545	16791		3951	15803	9877	710		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	4740	2178		512	2050	1281	711		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	8462	3888		915	3659	2287	712		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	4196	1928		454	1814	1134	713		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	4644	2134		502	2008	1255	714		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	4525	2079		489	1957	1223	715		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	2	5				40	370	29944	13758		3237	12949	8093	716		מבנים ומוסדות ציבור	
													162933				מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	1	(3) 2	(2)		4	50	196	1590	690		300	(1) 600	813	201		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	202		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	203		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	742	204		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	205		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	742	206		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	210	1510	610		300	(1) 600	720	207		מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	207	1525	625		300	(1) 600	735	208		מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									ס"ה כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	743	209	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	742	210	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	207	1530	630		300	(1) 600	741	211	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	207	1530	630		300	(1) 600	740	212	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	213	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	214	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	743	215	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	208	1530	630		300	(1) 600	737	216	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	217	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	218	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	219	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	206	1530	630		300	(1) 600	741	220	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	213	1530	630		300	(1) 600	719	221	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	208	1530	630		300	(1) 600	735	222	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	200	1570	670		300	(1) 600	788	223	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	208	1530	630		300	(1) 600	737	224	מגורים ב'	
3	3	1	(3) 2	(2)		4	50	208	1530	630		300	(1) 600	737	225	מגורים ב'	
						100										מגורים ב' >סך הכל<	
(6)	(6)	1	(5) 1			4	52.5	119	1077	(4) 300		(4) 114	(4) 663	908	7001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5	5	2	(8) 13	40.5	23	158	45	532	36463	11657		7900	16906	6857	301	מגורים ד'	
5	5	2	(8) 13	40.5		158	45	532	36443	11637		7900	16906	6845	302	מגורים ד'	
5	5	2	(8) 13	40.5		158	45	523	36752	11946		7900	16906	7027	303	מגורים ד'	
5	4	2	(8) 13	40.5		158	45	527	36616	11810		7900	16906	6947	304	מגורים ד'	
4	5	2	(8) 13	40.5		158	45	526	36665	11859		7900	16906	6976	305	מגורים ד'	
5	4	2	(8) 13	40.5		158	45	533	36415	11609		7900	16906	6829	306	מגורים ד'	
			12		26.3	192			30144			9600	20544		307	מגורים ד'	
			1						3133			1044	(9) 2089		307	מגורים ד' מסחר	
4	5	2	(10) 14	46.5			55	648	45112	11835		10644	22633	6962	307	מגורים ד' >סך הכל<	
			13		25.1	208			32656			10400	22256		308	מגורים ד'	
			1						3662			1221	(11) 2441		308	מגורים ד' מסחר	
5	5	2	(12) 15	49.5			55	616	50151	13833		11621	24697	8137	308	מגורים ד' >סך הכל<	

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									ס"ה כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
			13		27.7	208			32656			10400	22256		309	מגורים ד'	
			1						3222			1074	(13) 2148		309	מגורים ד'	
5	5	2	(12) 15	49.5			55	671	48052	12174		11474	24404	7161	309	מגורים ד' >סך <הכל	
			13		24.6	156			24492			7800	16692		310	מגורים ד'	
			1						2852			951	(14) 1901		310	מגורים ד'	
5	5	2	(12) 15	49.5			55	601	38119	10775		8751	18593	6338	310	מגורים ד' >סך <הכל	
5	5	2	(15)	(15)	23.7	112	45	561	25220	7636		5600	11984	4492	311	מגורים ד'	
5	5	2	(16) 11	34.5		54	45	455	13534	5056		2700	5778	2974	312	מגורים ד'	
5	5	2	(8) 13	40.5		108	45	591	23802	6846		5400	11556	4027	313	מגורים ד'	
			13		24.3	156			24492			7800	16692		314	מגורים ד'	
			1						2910			970	(17) 1940		314	מגורים ד'	
5	5	2	(12) 15	49.5			55	594	38394	10992		8770	18632	6466	314	מגורים ד' >סך <הכל	
			12		23	144			22608			7200	15408		315	מגורים ד'	
			1						2786			929	(18) 1857		315	מגורים ד'	
4	5	2	(10) 14	46.5			55	580	35919	10525		8129	17265	6191	315	מגורים ד' >סך <הכל	
5	5	2	(16) 11	34.5		54	45	466	13342	4864		2700	5778	2861	316	מגורים ד'	
5	5	2	(16) 11	34.5		54	45	483	13080	4602		2700	5778	2707	317	מגורים ד'	
5	4	2	(12) 15	46.5		162	45	606	35352	9918		8100	17334	5834	318	מגורים ד'	
4	5	2	(19) 14	43.5		148	45	562	33319	10083		7400	15836	5931	319	מגורים ד'	
5	5	2	(8) 13	40.5	26.1	108	45	581	23974	7018		5400	11556	4128	320	מגורים ד'	
5	5	2	(16) 11	34.5		54	45	483	13082	4604		2700	5778	2708	321	מגורים ד'	
5	5	2	(16) 11	34.5		54	45	476	13185	4707		2700	5778	2769	322	מגורים ד'	
5	5	2	(8) 13	40.5	26.1	108	45	563	24290	7334		5400	11556	4314	323	מגורים ד'	
5	4	2	(19) 14	43.5		148	45	562	33310	10074		7400	15836	5926	324	מגורים ד'	
5	5	2	(10) 14	43.5	25	184	45	563	41380	12492		9200	19688	7348	325	מגורים ד'	
						3360										מגורים ד' >סך <הכל	
			13		27.5	114			17898			5700	12198		4001	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1						1864			621	1243		4001	מגורים מסחר ותעסוקה	

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
			2						2485			828	1657		4001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(20) 15	49			55	792	32809	10562		7150	15097	4141	4001	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
			13		26.2	204			32028			10200	21828		4002	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1						3508			1169	2339		4002	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
			2						4678			1559	3118		4002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(20) 15	49			65	771	60094	19880		12929	27285	7796	4002	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
			13		25.7	204			32028			10200	21828		4003	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1						3578			1193	2386		4003	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
			2						4771			1590	3181		4003	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(20) 15	49			65	763	60655	20278		12983	27394	7952	4003	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	
			13		29.1	131			20567			6550	14017		4004	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1						2023			674	1349		4004	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
			2						2697			899	1798		4004	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
5	0	3	(20) 15	49			55	820	36749	11462		8123	17164	4494	4004	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



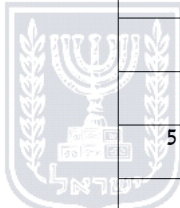
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									שטחי ס"ה"כ בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
						653									מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
			1					4747			1582	3165	3001		מסחר	מסחר ותעסוקה	
			(15)					34812			11604	23208	3001		תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(15)	44.5			50	630	66459	26900	13186	26373	10549	3001	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
			1					5318			1773	3545	3002		מסחר	מסחר ותעסוקה	
			(15)					38996			12999	25997	3002		תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(15)	44.5			50	630	74447	30133	14771	29543	11817	3002	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
			1					7413			2471	4942	3003		מסחר	מסחר ותעסוקה	
			(15)					54361			18120	36241	3003		תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(15)	44.5			50	630	103780	42006	20591	41183	16473	3003	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
			1					6582			2194	4388	3004		מסחר	מסחר ותעסוקה	
			(15)					48269			16090	32179	3004		תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(15)	44.5			50	630	92150	37299	18284	36568	14627	3004	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
			1					6662			2221	4442	3005		מסחר	מסחר ותעסוקה	
			(15)					62123			20708	41415	3005		תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(15)	44.5			50	630	93272	37753	18506	37013	14805	3005	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
			1					8472			2824	5648	3006		מסחר	מסחר ותעסוקה	
			(15)					62735			20912	41823	3006		תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	3	(15)	44.5			50	630	118599	48004	23532	47063	18825	3006	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
			1					1114			371	743	3007		מסחר	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									סה"כ שטחי בניה								
									4086			1362	2724		3007	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
									11513	6314		1733	3466	2476	3007	סך הכל	מסחר ותעסוקה
							1.5	1.5	377			251	126	25128	901		פארק / גן ציבורי
							1.5	1.5	397			265	132	26498	902		פארק / גן ציבורי
							1.5	1.5	216			144	72	14408	903		פארק / גן ציבורי
							1.5	1.5	179			119	60	11907	904		פארק / גן ציבורי
							7	7	719			616	103	10271	905		פארק / גן ציבורי
							1.5	3	822	411		274	137	27405	801		שטח ציבורי פתוח
							1.5	3	1509	755		503	252	50304	802		שטח ציבורי פתוח
									0					11835	803		שטח ציבורי פתוח
									0					471	804		שטח ציבורי פתוח
									0					471	805		שטח ציבורי פתוח
							3	6	386	193		129	64	6437	806		שטח ציבורי פתוח
							3	6	280	140		93	47	4670	807		שטח ציבורי פתוח
									0					505	808		שטח ציבורי פתוח
									0					2733	809		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									ש"כ	סה"כ	עיקרי	שרות					עיקרי
							5	5	100			50	50	1857	810		שטח ציבורי פתוח
									0					3336	811		שטח ציבורי פתוח
									0					406	812		שטח ציבורי פתוח
							3	6	438	219		146	73	7308	813		שטח ציבורי פתוח
									0					945	814		שטח ציבורי פתוח
							3	6	394	197		131	66	6569	815		שטח ציבורי פתוח
									0					459	816		שטח ציבורי פתוח
		1						50	600	600				1219	6001		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



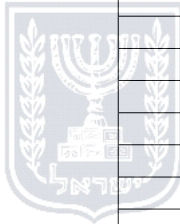
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2			5001	דזור מיוחד	דזור מיוחד ומסחר
			5001	מסחר	דזור מיוחד ומסחר
2	5	5	5001	<סך הכל>	דזור מיוחד ומסחר
			5002	דזור מיוחד	דזור מיוחד ומסחר
			5002	מסחר	דזור מיוחד ומסחר
			5002	<סך הכל>	דזור מיוחד ומסחר
			701		מבנים ומוסדות ציבור
			702		מבנים ומוסדות ציבור
		703		מבנים ומוסדות ציבור	
		704		מבנים ומוסדות ציבור	
		705		מבנים ומוסדות ציבור	
		706		מבנים ומוסדות ציבור	
		707		מבנים ומוסדות ציבור	
		708		מבנים ומוסדות ציבור	
		709		מבנים ומוסדות ציבור	
		710		מבנים ומוסדות ציבור	
		711		מבנים ומוסדות ציבור	
		712		מבנים ומוסדות ציבור	
		713		מבנים ומוסדות ציבור	
		714		מבנים ומוסדות ציבור	
		715		מבנים ומוסדות ציבור	
		716		מבנים ומוסדות ציבור	
				<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
1	5	5	201		מגורים ב'
1	5	5	202		מגורים ב'
1	5	5	203		מגורים ב'
1	5	5	204		מגורים ב'
1	5	5	205		מגורים ב'
1	5	5	206		מגורים ב'
1	5	5	207		מגורים ב'
1	5	5	208		מגורים ב'
1	5	5	209		מגורים ב'
1	5	5	210		מגורים ב'
1	5	5	211		מגורים ב'
1	5	5	212		מגורים ב'
1	5	5	213		מגורים ב'



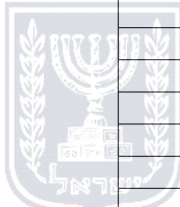
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



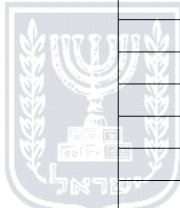
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
1	5	5	214		מגורים ב'
1	5	5	215		מגורים ב'
1	5	5	216		מגורים ב'
1	5	5	217		מגורים ב'
1	5	5	218		מגורים ב'
1	5	5	219		מגורים ב'
1	5	5	220		מגורים ב'
1	5	5	221		מגורים ב'
1	5	5	222		מגורים ב'
1	5	5	223		מגורים ב'
1	5	5	224		מגורים ב'
1	5	5	225		מגורים ב'
				<סך הכל>	מגורים ב'
	(7)	(6)	7001		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3	5	5	301		מגורים ד'
3	5	5	302		מגורים ד'
3	5	5	303		מגורים ד'
3	5	5	304		מגורים ד'
3	5	5	305		מגורים ד'
3	5	5	306		מגורים ד'
3			307	מגורים	מגורים ד'
			307	מסחר	מגורים ד'
	0	5	307	<סך הכל>	מגורים ד'
3			308	מגורים	מגורים ד'
			308	מסחר	מגורים ד'
	0	5	308	<סך הכל>	מגורים ד'
3			309	מגורים	מגורים ד'
			309	מסחר	מגורים ד'
	0	5	309	<סך הכל>	מגורים ד'
2			310	מגורים	מגורים ד'
			310	מסחר	מגורים ד'
	0	5	310	<סך הכל>	מגורים ד'
3	5	5	311		מגורים ד'
2	5	5	312		מגורים ד'
2	5	5	313		מגורים ד'
2			314	מגורים	מגורים ד'
			314	מסחר	מגורים ד'
	0	5	314	<סך הכל>	מגורים ד'
2			315	מגורים	מגורים ד'
			315	מסחר	מגורים ד'
	0	5	315	<סך הכל>	מגורים ד'



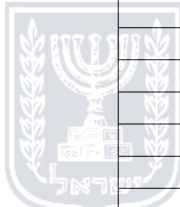
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



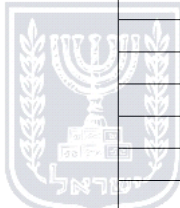
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': תמל/ 1041 - שם התכנית: גני יהודה

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2	5	5	316		מגורים ד'
2	5	5	317		מגורים ד'
2	5	5	318		מגורים ד'
2	5	5	319		מגורים ד'
2	5	5	320		מגורים ד'
2	5	5	321		מגורים ד'
2	5	5	322		מגורים ד'
2	5	5	323		מגורים ד'
2	5	5	324		מגורים ד'
3	5	5	325		מגורים ד'
				<סך הכל>	מגורים ד'
2			4001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4001	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	5	4001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3			4002	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4002	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4002	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	5	4002	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
3			4003	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4003	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4003	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	5	4003	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
2			4004	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			4004	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			4004	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	5	4004	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
				מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			3001	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3001	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3001	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3002	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3002	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3002	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3003	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3003	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3003	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3004	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3004	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3004	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3005	מסחר	מסחר ותעסוקה

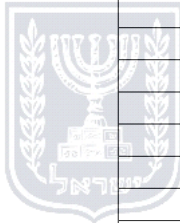


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

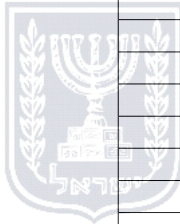


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
			3005	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3005	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3006	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3006	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3006	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			3007	מסחר	מסחר ותעסוקה
			3007	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	0	5	3007	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
			901		פארק / גן ציבורי
			902		פארק / גן ציבורי
			903		פארק / גן ציבורי
			904		פארק / גן ציבורי
			905		פארק / גן ציבורי
			801		שטח ציבורי פתוח
			802		שטח ציבורי פתוח
			803		שטח ציבורי פתוח
			804		שטח ציבורי פתוח
			805		שטח ציבורי פתוח
			806		שטח ציבורי פתוח
			807		שטח ציבורי פתוח
			808		שטח ציבורי פתוח
			809		שטח ציבורי פתוח
			810		שטח ציבורי פתוח
			811		שטח ציבורי פתוח
			812		שטח ציבורי פתוח
			813		שטח ציבורי פתוח
			814		שטח ציבורי פתוח
			815		שטח ציבורי פתוח
			816		שטח ציבורי פתוח
1	5		6001		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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. לכל יחיד תותר מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. שטחים אלה הינם בתוספת שטחי הבניה ואינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים.

ב. שטחי חדרים על הגג היינם בנוסף לשטחי הבניה המפורטים ואינם ניתנים לניוד.

ג. במגרשים ביעודים: מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה - ניתן יהיה להוסיף עד 5 מ"ר (4 מ"ר עיקרי + 1 מ"ר שירות) ליחיד עבור שטחים משותפים. שטחים אלה היינם בנוסף לשטחי הבניה המפורטים

ואינם ניתנים לניוד.

ד. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח חדרים ליציאה לגג יהיה בנוסף לשטח העיקרי..

(2) 1. גג שטוח - עד 7.5 מטר.

2. גג משופע - עד 9 מטר.

(3) קומת חדרים על הגג לא תיחשב במנין הקומות.

(4) זכויות והוראות הבניה בהתאם ליעוד מגורים א - עפ"י תכנית מאושרת יד/במ/ 1/2004.

(5) 1 או קוטג'.

(6) בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית - עפ"י תכנית יד/במ/1/2004.

(7) כמסומן בתשריט או בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית..

(8) קומת קרקע + 11 קומות + קומת גג חלקית למגורים..

(9) שטח לגלריה: 630 מ"ר..

(10) קומת מסחר + 12 קומות + קומת גג חלקית למגורים..

(11) שטח לגלריה: 975 מ"ר..

(12) קומת מסחר + 13 קומות + קומת גג חלקית למגורים..

(13) שטח לגלריה: 860 מ"ר..

(14) שטח לגלריה: 634 מ"ר..

(15) כמופיע בנספח הבינוי.

(16) קומת קרקע + 9 קומות + קומת גג חלקית למגורים..

(17) שטח לגלריה: 770 מ"ר..

(18) שטח לגלריה: 740 מ"ר..

(19) קומת קרקע + 12 קומות + קומת גג חלקית למגורים..

(20) קומת מסחר + 2 קומות תעסוקה ומגורים + 11 קומות מגורים + קומת גג חלקית למגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים
 6. במבנים עם חזית מסחרית - תוכן תכנית לעיצוב הקולונדה ואופן התקנת השילוט וכיו"ב.
 7. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים
 8. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 9. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
 10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 11. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 12. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה.
 13. בתכנית הפיתוח לפארק/גן הציבורי יושם דגש על צמחיה שאינה מושכת ציפורים כך שלא תהווה סכנה לתעופה.
 14. תכנית הפיתוח לפארק תכלול פרטי פיתוח נופי, מעברים בין הגדות (גשרונים ומעברים) לשמירת רצף שטחים הפתוחים.
 15. תכנית הפיתוח לפארק תכלול תכנון של מקבצי חניה לבאי הפארק.
 16. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה
 17. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
 18. התכנית תתייחס גם לפיתוח תאי השטח הגובלים.
 19. תכנית הפיתוח תתייחס גם לפיתוח שבילי הולכי רגל מתחנות הרכ"ל אל השכונה ואל אזור התעסוקה.
 20. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול התייחסות לנושאים הבאים: פיתרון חנית אופניים ורכב דו גלגלי (גם בהתייחס לרק"ל), כניסות ויציאות מחניונים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
1. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 3002, 4002, 3002, 706, 709, 716, 308, 315, 316 ו- 317 היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע ביעוד הנחיות מיוחדות בתשריט.
 2. תנאי לצו התחלת עבודה בשטח ברצועת קו המתח העליון (כל עוד הקו לא הוסט) יהיה תיאום מול חברת החשמל.
 3. תנאי להיתר ביעודי קרקע למסחר ותעסוקה היינו הגשת חוות דעת סביבתית אשר תבחן פוטנציאל להשפעה על השימושים השכנים ואמצעים למניעה ומזעור ההשפעות. חוות הדעת תועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ה.תנאי למתן היתר במגרשים בהם מוצע מבנה בגובה 15 קומות ומעלה, הינו בדיקה מיקרו אקלימית - דו"ח הצללה ורוחות שיוגש לאישור הרשות הסביבתית הרלוונטית ויישום המלצותיו.</p> <p>ו.תנאי לתכנון ולפיתוח של פשט ההצפה, הניקוז וקווי הביוב בתאי שטח הסמוכים לכביש 461 יהיה תיאום עם נת"ע לאותם חלקים הגובלים בכביש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.2 הוראות בניו</p> <p>1. חומרי בניה : חומר הבניה של חזיתות המבנים יהיה משילוב של חומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום, זכוכית ו/או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. צנרת ומתקני תשתיות על הבניינים : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.</p> <p>3. מרפסות ופרגולות : יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת יהיה 1.8 מטר. תותר הקמת פרגולות במרפסות. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה.</p> <p>3.גגות :</p> <p>א. יש לתת את הדעת על עיצוב הגג ולדאוג להסתרת המתקנים הטכניים.</p> <p>ב. מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>4. שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין, אלא בהתאם להוראות הוועדה המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתוכנת אחידה בשילוט ע"י הוועדה המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו.</p> <p>5. מיזוג אוויר : לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, שיניח את דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. מתקני תליית כבסים : מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם.</p> <p>7. קולטי שמש על הגג : תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>8. חניונים תת קרקעיים : יאווררו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>1. כללי : בהתאם לעקרונות בחוברת הנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p> <p>2. תכנון וטיפול בנחל אונו</p> <p>א. אפיק הזרימה יישאר פתוח עם גדות ומעברים מוסדרים.</p> <p>ב. תכנון רצועת הנחל ייעשה ע"פ תכנית אדריכל הנוף ובליווי אקולוג. בתכניות יסומנו ויפורטו אזורים לשימור ואמצעים למיגון בזמן העבודות.</p> <p>ג. הפיתוח בערוץ יכלול את שיקום הנחל וגדותיו כנחל אכזב, כאשר הערוץ עצמו יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחייה מקומית וסילוק מינים פולשים.</p>
	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. פסולת בניין :</p> <p>א. כל פסולת הבניין שתיוצר תטופל ותיאסף.</p> <p>ב. פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>ג. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה</p> <p>ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בנין בכפוף לאישור היחידה הסביבתית המוניציפלית/אזורית.</p> <p>2. עודפי עפר:</p> <p>א. עירום עודפי עפר יבוצע, ככל הניתן, בתוך אזור הפיתוח. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ב. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפוננו לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. מסמך המפרט אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור, יוגש לאישור היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p> <p>ה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ו. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערימה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>3. שמירה על ערכי טבע ונוף במהלך העבודה:</p> <p>א. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערך טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.</p> <p>4. איכות אוויר וריחות:</p> <p>א. יש לשלב בתכנון המבנים המסחריים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>ב. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ג. יש להגדיר כי בגג כל מבנה מסחרי יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.</p> <p>ד. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</p> <p>ה. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. יש להתקין ארובות לגרטרור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגרטרור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>5. פסולת:</p> <p>א. חדרי האשפה במבני המסחר ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.</p> <p>ב. בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.</p> <p>ג. במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור, שיעמוד לרשות הציבור.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה</p>	



תכנון זמין
מנהל תכנון

מנהל תכנון זמין
מנהל תכנון



תכנון זמין
מנהל תכנון

מנהל תכנון זמין
מנהל תכנון



תכנון זמין
מנהל תכנון

מנהל תכנון זמין
מנהל תכנון

<p>עתיקות</p> <p>תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p>6.5</p>
<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. 3. החניות למגורים ולתעסוקה יהיו תת קרקעיות למעט חניות אורחים וחניה תפעולית.</p>	<p>6.6</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>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 הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה..</p>	<p>6.7</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תחנות ההשנאה : חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים : 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. במבנים עצמאיים בשטח הפארק/ גן ציבורי 3. במבנים עצמאיים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ותעסוקה ומסחר, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש במרווחים צידיים בלבד. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. הנחיות העיצוב יהיו על פי הוראות הועדה המקומית. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, תותר הקמת עמודים סופיים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המופרטים להלן : -קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3.0 מ' -קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ' -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 5.0 מ' -קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מובדד (כא"מ),,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ' -קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו,,, מציר הקו - 20.0 מ' -קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו,,,, מציר הקו 35.0 מ' - כבלי חשמל מתח עליון,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ'</p>	<p>6.8</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>
<p>- כבלי חשמל מתח עליון,,,,, מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום על חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. ג. תנאי להיתר בנייה של מבנים לשהייה ממושכת במרחק של 30 מטרים מציר קו המתח הגבוה הינו פיננסי.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). 3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 4. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 6. באזור פשט ההצפה - הצמוד לתווי אפיק נחל אונו לא תותר הצטברות של מי נגר עילי לטווח זמן העולה על 48 שעות. 7. לא תורשה הזרמת מי נגר משטח בנוי ישירות לנחל. 8. תנאי לתכנון ולפיתוח של פשט ההצפה העובר בפארק יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה, לרבות לגבי אמצעים במידת הצורך שיבטיחו את ביצוע ניקוז פשט ההצפה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית. יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 3. תתאפשר הותרת עצים לאורך כביש 4622, במידה ויסתבר כי העתקתם לא נדרשת. 4. תבחן האפשרות להותיר עצים המצויים בתחום חצרות מבני הציבור.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כללי: גובה מרבי בתכנית במטרים מעפ"י הוא 91.5 מ'. 2. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון: - א. תנאי למתן היתר בניה למבנה הינו מסירת הודעה לרשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור התעופה האזרחית לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה. ג. מזעור סכנת ציפורים לתעופה - יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/2/4</p>	



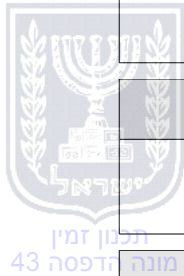
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p> <p>3. הגבלות גובה בניה מערכת הבטחון:</p> <p>א. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית מאושרת, לטובת הקמת עוגן או מנוף המיועד להקמת מבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת מעהב"ט, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ג. שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודת עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) תשלח הודע לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה לדוא"ל air21@idf.gov.il כמו כן יש לוודא הגעת הדוא"ל בטלפון 03-6063866</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', 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.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. יש לשלב יועץ סייסמי אשר יתן המלצותיו בדבר הפוטנציאל להגברה של תנודות סייסמיות ויציבות מדורגות וייקבע את שיטות הביסוס והבנייה המתאימות לשטח הנתון.</p>	
<p align="center">פעילות חקלאית</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>העיבוד החקלאי יתאפשר עד לתחילת עבודות הפיתוח.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>א. מטרדי רעש ואמצעים למניעתם</p> <p>1. הנחיות למניעת רעש מכביש 4622 ו-461</p>	

6.17

אקוסטיקה

א. תכנית הפיתוח תכלול תכנון מפורט למתנסים האקוסטיים וכן ריבוד הכבישים באספלט שקט, בהתאם למיקומם בנספח הבינוי.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח, 701-702, 710, 5001-5002, 311, 4001, 4002, 4004 - הכנת חו"ד אקוסטית לבחינת הצורך בתוספת מיגונים דירתיים ולאישור המשרד להגנת הסביבה.

6.18

תשתיות

1. כללי

א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות

ב. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב ההיתר.

2. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסויים: במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים

2. צוות מלווה:

תנאי להוצאת היתרים מעבר ל- 850 יח"ד ו- 55,000 מ"ר למסחר ותעסוקה הינו אישור הצוות המלווה המורכב מהנציגים הבאים: נציג מנהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והרשות המקומית אשר התכנית מצויה בתחומה. הצוות המלווה יתייחס להיבטי תחבורה ותשתית וכן לחיבורים לכבישים 461 ו-462 ותחבורה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43