מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/09/2022
לאשר את התוכנית
06/12/2022
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הוראות התכנית

תכנית מס' 407-0730606

נס ציונה - צפון מזרח

מחוז **מרכז**

מרחב תכנון מקומי **נס ציונה**

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

התכנית מייעדת שטח של כ-352 דונם לפיתוח והקמת שכונת מגורים חדשה באזור צפון נס ציונה בסמיכות לשטח לנופש מטרופוליני.
התכנית שמה דגש על הפרשת שטחים לצורכי ציבור בראיה שכונית ואזורית גם יחד. השטחים הללו כוללים:
1. שדרה ירוקה מרכזית המהווה את עמוד השדרה של השכונה. שדרה זו מייצרת נגישות אל תאי השטח למגורים שלא ממערכת הדרכים ומחברת בין מוקדי ציבור מרכזיים בשכונה.
2. פארק בדרום התכנית המהווה אגן חלחול וניקוז למי הגשם בחורף.
3. שימור הגבעה בצפון התכנית כחלק משימור הטבע העירוני הקיים ויצירת פארק עירוני נוסף לשכונה.
4. מעברים להולכי רגל רחבים במיוחד המהווים גם צירי ניקוז וחלחול טבעיים.
5. מערכת דרכים המתוכננת כך שתכלול צירי הליכה רחבים המשמשים כצירי ניקוז מי גשם, צירי רכיבה על אופניים ועוד.
6. המרקם הבנוי מתוכנן כשילוב בין בניה רוויה לבניה מרקמית בגובה 6-16 קומות, ויצירת מבנים שמגדירים בתוכם חצרות פתוחות לרווחת הדיירים.
7. לאורך כביש 432 מתוכננת בניה הכוללת תעסוקה וחזית מסחרית לרחוב המהווה מוקד כניסה לשכונה מדרום.
כל אלו מקנים לשכונה אופי ייחודי, מרווח וירוק מחד ובצפיפות מיטבית מאידך.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נס ציונה - צפון מזרח
	מספר התכנית	407-0730606
1.2 שטח התכנית		351.793 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	נס ציונה
	קואורדינאטה X	181390
	קואורדינאטה Y	649650
1.5.2 תיאור מקום		מצפון - נופש מטרופוליני צפוני מדרום - שכונת יד אליעזר, רח' ירושלים ממזרח - כביש 423 ממערב - תכנית נס/130/ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נס ציונה - חלק מתחום הרשות : נס ציונה

נפה רחובות

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
3634	מוסדר	חלק	6, 127, 135	3-5, 7, 70, 130
3641	מוסדר	חלק	1, 3, 7-8, 371	2, 136, 148, 416
3642	מוסדר	חלק	8, 32, 37-38, 40-42, 45, 66	4-6, 27, 31, 33-34, 64, 101
3644	מוסדר	חלק		171

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	הקלה בקו בנין מדרך 423 מ-80 מ' מציר הדרך ל-55 מ'. התקבלה על ידי לשכת התכנון מחוז מרכז בישיבה מתאריך 04/10/2021	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 3/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
תממ/ 3/ 6/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 6/ א. הוראות תכנית תממ/ 3/ 6/ א תחולנה על תכנית זו.	4943			14/12/2000
נס/ 1/ 1	החלפה		1874			02/11/1972
נס/ 1/ 2	החלפה		3978	2320		27/02/1992
נס/ 130/ ב	החלפה		7461	4175		02/03/2017
מח/ 174	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 174 ממשיכות לחול.	6004	112		13/10/2009

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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				אדריאנה דביר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אדריאנה דביר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		06/03/2022	ברני גטניו	06/03/2022 16:18		לא
בינוי	מנחה	1:1250		15/11/2022	אדריאנה דביר	15/11/2022 11:22	נספח הבינוי מחייב בנושא קווי הבניין ואופן העמדת הבניינים	לא
חתכים	רקע	1:500		27/10/2022	אדריאנה דביר	27/10/2022 12:33	נספח חתכים מנחה	לא
איכות הסביבה	רקע	1:1250	1	06/11/2022	אדריאנה דביר	14/11/2022 11:17	נספח מגבלות	לא
תנועה	מנחה	1:1250	1	14/11/2022	מוחמד בלעום	16/11/2022 16:55	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	30/10/2022	שלומי זאבי	02/11/2022 10:25	נספח נוף	לא
ביוב	רקע	1:1250	1	27/10/2022	ירון גלר	02/11/2022 10:26	נספח מים וביוב	לא
ביוב	מנחה		24	17/03/2022	ירון גלר	22/03/2022 15:43	פרשה טכנית - נספח תשתיות למים וביוב	לא
ניקוז	רקע	1:1250	1	27/10/2022	ירון גלר	02/11/2022 10:27	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	מנחה		30	15/11/2022	ירון גלר	15/11/2022 08:55	נספח הוראות - ניקוז וניהול נגר עילי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		13	14/11/2022	רן חקלאי	14/11/2022 11:16	נספח פרוגרמה מנחה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		92	17/03/2022	הלברייך ערן	17/03/2022 12:22	נספח סביבתי	לא
אקוסטיקה	מנחה		15	19/01/2022	אוסנת ארנון	13/03/2022 14:32	נספח סביבתי - חוו"ד אקוסטית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:750	1	31/10/2022	דוד ערן	02/11/2022 10:28	סקר עצים + טבלאות	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 39

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	דרך בגין	125	03-7632278	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 - מחוז מרכז	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632278	03-7632279	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדריאנה דביר		דביר- יחיעם אדרכלים	ראשון לציון	פרנק צבי	13	03-9655321		Adriana@dyarc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994		מזור	המייסדים	13	03-9773090		office@minadd.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס משאבי מים	יועץ תשתיות	ירון גלר		ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב-יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@netvision.net.il
כלכלן	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי - כלכלה אורבנית	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223	02-6519993	office@u-haklai.co.il
	אגרונום	דוד ערן			הוד השרון	(1)				eranim@zahav.net.il
איכות הסביבה	יועץ	הלברייך ערן		לשם-שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
	יועץ אקוסטי	אוסנת ארנון		טופ סביבה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		topsviva@gmail.com
מתכנן תנועה וכבישים	מהנדס	מוחמד בלעום	42704648	רעמ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1			mohammed.baloum1@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ גלויות 1ט'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בצפון מזרח העיר נס ציונה בהיקף של 2,778 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי מדרך מאושרת, מגורים א'3, קרקע חקלאית ושטחי ציבור פתוח ליעודים הבאים:

- מגורים ד'
- מבנים ומוסדות ציבור
- מסחר ותעסוקה
- שטחים ציבוריים פתוחים
- שטחים פתוחים
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרכים
- מתקנים הנדסיים

ב. קביעת תכליות והוראות בניה לכל יעוד קרקע.

ג. פיתוח מערך התנועה והתחבורה לרבות תחבורה ציבורית, חניה לכלי רכב, שדרות, יצירת תשתית ירוקה של צירים ושבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.

ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.

ה. קביעת הנחיות סביבתיות

ו. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.

ז. שמירה על ערכי הטבע והעצים הבוגרים הקיימים בשטח ושילובם בשטחים הציבוריים הפתוחים של השכונה.

ח. קביעת קווי בניין

ט. הקלה לקו בניין מכביש 423 מ-80 מ' ל-55 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100, 101, 103 - 120
מתקנים הנדסיים	600, 601
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 207
שטחים פתוחים	400
שטח ציבורי פתוח	300, 302 - 314
דרך מאושרת	700 - 702
דרך מוצעת	800 - 803
מסחר ותעסוקה	500, 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	800
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	800, 801
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 202, 205
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	118
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	300, 306 - 308
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	800, 801
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202, 205
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300, 308, 311
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	400
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	700 - 702
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	800 - 803
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 207
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	100, 101, 103 - 120
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	500, 501
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	600, 601
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	300, 302 - 314
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	400
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	802, 803
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	801, 802
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	117
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	500, 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	306, 314
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	800, 801
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	205
חורשה לכריתה	מגורים ד'	113
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	305, 310, 311
חורשה לשימור	דרך מוצעת	800
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	310

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	400
חזית מסחרית	מגורים ד'	117
מבנה להריסה	דרך מוצעת	801
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202
קו בנין עילי	דרך מוצעת	800 - 802
קו בנין עילי	מגורים ד'	117
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	501 ,500
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	306

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	3,309	0.94
מגורים א'3	1,922	0.55
קרקע חקלאית	346,520	98.50
שטח ציבורי פתוח	53	0.02
סה"כ	**351,804**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,471.19	0.70
דרך מוצעת	83,503.51	23.74
מבנים ומוסדות ציבור	66,949.05	19.03
מגורים ד'	108,685.15	30.89
מסחר ותעסוקה	5,756.09	1.64
מתקנים הנדסיים	6,843.73	1.95
שטח ציבורי פתוח	56,072.01	15.94
שטחים פתוחים	21,533.08	6.12
סה"כ	**351,813.81**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

1. מגורים ושימושים נלווים למגורים - דירות גן ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חדרים ומתקנים טכניים ומחסנים.
2. בתאי שטח מס' 100,106,107,108,110,113,114 יותרו מוסדות ציבור לחינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות.
השימושים יותרו בקומת הקרקע וקומה א' בלבד. תהיינה עדיפות למיקום השימושים הציבוריים בקומת הקרקע.
3. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים):
מדרגות, מתקני ביטחון, חניה, מעבר להולכי רגל ורכב, מבנים טכניים, מחסנים, חדרי ומתקני מחזור ואשפה ושטחי שרות על פי החוק.
4. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים.
5. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן, מתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.
6. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מצללות, פרגולות וכיו"ב.
7. מתקנים לאנרגיה מתחדשת
8. ניהול וויסות נגר עילי

4.1.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. כללי

א. הבינוי והפיתוח יבוצעו בהתאם לעקרונות נספחי הבינוי, החתכים והנוף המצורפים לתכנית זו.

ב. מספר הבניינים המותרים בכל מגרש ואופן העמדתם יהיו בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. לעניין זה הנספח הינו מחייב. שינויים קלים באופן העמדת הבניינים בלבד יותרו באישור הועדה המקומית ובתנאי שהשינוי לא יכלול הרחקת הבניינים מקו הבניין הקדמי.

2. קומת קרקע

א. דירות גן: בקומת הקרקע של מבני המגורים. ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן תוצמדנה חצרות פרטיות. לא יותרו דירות גן לחזית הרחוב.

ב. יוקצו שטחים בנויים משותפים בקומת הקרקע כשטחים לפעילות משותפת, לאחסון אופניים, עגלות וכיו"ב לטובת דיירי הבניין.

ג. גובה קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 6 מ'.

3. קומת מגורים אחרונה - בחזית הרחוב ובחזית האחורית תהיה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקונטור הדירה שמתחת.

4. מחסנים:

א. לא תותר בניית מחסנים בקומות שמעל הקרקע וקומת המרתף אלא אם יקוים אחד מהתנאים הבאים:

א 1. כל המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת גלריה כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, בתנאי זה הקומה לא תיחשב במניין הקומות בבניין.

א 2. המחסנים ייבנו במקבץ אחד והבניה תתאפשר בקומת ביניים, בתנאי זה קומה זו תיחשב במניין הקומות בבניין.

א 3. בקומות המגורים המחסנים יתוכננו כחלק מהגרעין כך שלא יהיה להם קיר משותף עם

תכנון זמין מונה הדפסה 39

4.1	**מגורים ד'**
	הדירה בקומה. במידה ויהיה אילוץ תכנוני לקיר משותף עם הדירה - הקיר יהיה בנוי מבטון. סטייה מהוראות סעיף א(3-1) תהווה סטייה ניכרת. ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו - מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת. ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם. ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו. ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
ב	**הוראות פיתוח** א. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% משטחו כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים בהתאם לסעיף 6.4 (ניהול מי נגר) ב. שטח מגונן בתחום המגרש יהיה בגודל של 20% לפחות משטח המגרש: לא כולל חניות ומסעות.
ג	**קווי בנין** קווי בניין כמסומן בתשריט. 1. קווי בניין למרתפים 0, ובלבד שתשמר תכסית לקמות מרתף בשיעור מרבי של 80% משטח המגרש. במידה ואין אפשרות ליצירת 20% חלחול בשטח הקרקע ימצא פתרון אחר בהתאם לתמ"א 1 באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. 2. מרחק בין 2 בניינים לא יפחת מ-10 מ'. יותר קו אפס בין בניינים באישור הועדה המקומית. 3. בינוי במגרשים הגובלים ברחובות יוצמדו ככל הניתן לקו הבניין המתוכנן על מנת לייצר דופן מבונה בקו אחיד.

4.2	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.2.1	**שימושים**
	1. שימושים: חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט ומשרדי הרשות המקומית. 2. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים): מדרגות, מתקני ביטחון, מעבר להולכי רגל ורכב, מבנים טכניים ומתקנים הנדסיים, מחסנים, חדרי ומתקני מחזור ואשפה ושטחי שרות על פי החוק. 3. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן, מתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב. 4. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מצללות, פרגולות וכיו"ב. 5. בתאי שטח 201, 202, 203 יותר מסחר נלווה. המסחר הנלווה יתוכנן ברובו כחזית מסחרית לרחוב, ושטחי השירות הנלווים לו יתוכננו בעורף המסחר. 6. תא שטח 203 יבחן כמשמש מוקד כניסה לפארק המטרופוליני (בחזית שמהווה את דופן הכניסה לפארק). 7. מתקני משחק, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בניני הציבור. 8. בתא שטח 203 השימוש בחניון יתאפשר לאורך כל שעות היממה. 9. ניהול וויסות נגר עילי
4.2.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח**

תכנון זמין מונה הדפסה 39

4.2	**מבנים ומוסדות ציבור**
	1. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס לרבות מגרשי הספורט שלהם אשר ימוקמו באופן שתהיה אליהם גישה נוחה בשעות בהם אין לימודים (לדוגמה - גישה למתקני הספורט של תא שטח 200 משצ"פ בתא שטח 300) 2. מחסנים, ומבנה עזר יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק אינטגרלי מהבניינים הראשיים. 3. המבנים יתוכננו תוך הצמדות לגבול מגרש קדמי (לפחות 60% מהחזית תהיה צמודה לקו בנין קדמי 0.0מ') 4. גדרות המגרש יצומצמו למינימום. 5. בתאי שטח המיועדים לבתי ספר ובמידת האפשר גם באחרים, חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בקו בניין 0, או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לגבול המגרש תתוכנן כמרחב ציבורי המשכי למדרכה. כל זאת במטרה לייצר דופן עירונית ולהימנע מחסימות על ידי גדרות היקפיות לאורך החזיתות הקדמיות לרחובות.
ב	**הוראות בינוי** א. איחוד/פיצול מגרשים 1. באישור הוועדה המקומית יותר פיצול מגרשים סמוכים ובעלי אותו ייעוד ובהתאמה (באותו יחס) זכויות והוראות הבנייה שלהם. הכול בהתאם לצרכים הציבוריים בעת מתן היתרי בנייה ובהתאם לבינוי המפורט בנספחים המצורפים לתכנית זאת. 2. מגרשים בשטח למבני הציבור יהיו רב תכליתיים ויוכלו לשמש לכל שימוש ציבורי. באישור הוועדה המקומית לכל המגרשים תוכן תכנית בינוי והקצאת זיקות הנאה לציבור לגישות כלי רכב והולכי רגל. תותר זיקת הנאה למעבר גם אם לא סומנה בתשריט והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. ב. הגגות יתוכננו כחזית חמישית למבנה. ג. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. ד. ככל שיידרש ניתן יהיה לבנות תשתיות ומתקני הנדסה בתת הקרקע.
ג	**עיצוב אדריכלי** 1. גינון - שטחי החוץ יגוננו כולל בשטחי הגג. על פי תכנית פיתוח שתוגש בזמן היתר הבנייה כולל הכנות לתשתיות ניקוז חשמל ומים. הכנות תבוצענה גם בגג המבנה. 2. כל המתקנים הטכניים על גגות המבנים ובחזיתות המבנים ישולבו בבניית הקירות וחזיתות המבנה, יוסתרו על ידי מעקות גבוהים בגגות ולא יבלטו כלפי הרחוב. 3. כל המתקנים הטכניים הדרושים במפלס הרחוב ישולבו במישור החזית ולא יבלטו במעברים או בחניות.
ד	**תנועה** 1. מגרשי חניית האופניים ימוקמו בשטח בית הספר בסמוך למבנה בית הספר או לכניסה הראשית, ויחולקו למספר מיקומים בתיאום עם הועדה המקומית או רשות הרישוי לעת הוצאת היתר בניה. 2. פתרון לרכב תפעולי (אם יהיה בו צורך) יתאפשר בתחום תא שטח 204.

תכנון זמין מונה הדפסה 39

4.2	**מבנים ומוסדות ציבור**
ה	**מסחר** 1. זכויות למסחר בתאי השטח הרלוונטיים ימומשו באופן יחסים למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב. 2. המסחר יהיה מסחר קמעונאי כולל בתי אוכל ,בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת. 3. המסחר יוצמד לגבולות מגרש קדמיים ויבנה בקו בנין 0.0מ', הכל כמסומן בתשריט ובנספחים המצורפים לתכנית זו.

4.3	**מסחר ותעסוקה**
4.3.1	**שימושים**
	1. מסחר ו/או משרדים, לרבות : בנקים, שירותי רפואה, מסעדות, מכללה, חינוך, קהילה ותרבות, תעסוקה לסוגיהם, תחנה לאם ולילד, מועדון ספורט, בתי אוכל, אולמות כנסים, תעשיות עתירות ידע, אולמות תצוגה, שימושים נלווים לרווחת עובדי המקום ומבקריו ושימושים נוספים אשר משתלבים באזורי מגורים, כל זאת בהתאם להוראות הסביבתיות שבתכנית זו. 2. ניהול וויסות נגר עילי 3. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם וכיו"ב הקשורים לשימושים אלה.
4.3.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. קולונדה וזיקת הנאה למעבר רגלי בתחומה : א. לפחות 70% מתוך אורך פני החזית לרחוב, תלווה בקולונדה ותהווה חזית מסחרית. שטח זה יהיה פתוח למעבר ציבור הולכי הרגל בכל עת ובכל תנאי. תותר בניית קומות/מרתפי חניה מתחת לשטח זה. ב. פיתוח השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יהיה המשכי לפיתוח המדרכה ככל האפשר, מרוצף באותם חומרים או בחומרים מתואמים. ג. לא תותר סגירה זמנית או קבועה של השטח שבין חזית הבניין ועמודי הקולונדות. 2. גגות א. גגות המבנים וגגות מעל קומות/מרתפי החניה יתוכננו כחזית חמישית . ב. בגג העליון של קומות/מרתפי החניה ישולבו שטחי גינון בשטח שלא יקטן מ-20% מהשטח הפנוי של גג זה. ג. לא תותר התקנת מנועי המזגנים בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים. ד. לקומות העליונות תותר התקנת מנועי המזגנים על הגגות, תחומים בקירות מסתור, על פי התקנים ההנדסיים אשר יהיו בתוקף בעת מתן היתרי הבנייה. ה. פתרונות אלה יהיו חלק מהבקשה למתן היתר בנייה. 3. בסמכות הועדה המקומית או רשות הרישוי יהיה לקבוע את מפלס החניות התפעוליות לרבות מפלס חדרי האשפה.

4.4	**שטח ציבורי פתוח**
4.4.1	**שימושים**
	1. שטח טבעי, נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים להולכי רגל ורוכבי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.4	**שטח ציבורי פתוח**
	אופניים. 2. טיילת 3. ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה וכיו"ב. 4. אזורים להשהיה וויסות מי נגר עילי. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מתקנים הנדסיים עבור ניקוז והשהיית מי נגר. 6. הקמת חדר טרנספורמציה בתאי שטח ששטחם מעל 0.5 דונם.
4.4.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה ואיגום מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז. 2. לא תותר חניה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. יותר מעבר לרכב שירות וחירום בלבד. 3. השטח הציבורי יכלול פתרונות הצללה של עד 50% ככל שניתן התאם לתכנית הבינוי והשימוש של השצ"פ.
ב	**הוראות פיתוח** 1. אישור התכנית לפיתוח השצ"פ יינתן לאחר ששקלה הועדה את העקרונות הבאים: - השפעת הפיתוח והעיצוב הנופי המוצע על המרחב הציבורי ברחוב, בשדרה ובבינוי הגובלים בתא השטח. - מענה התכנון לנושא הניקוז בדגש על ניהול מי הנגר, בפרט בתאי שטח 302, 304, 306, 307, 308 2. תאי שטח 300,302,303,304 יתוכננו יחד כפארק לינארי שכונתי בדגש על רציפות שבילי ההליכה והאופניים המבטיחים בין היתר גישה נוחה ובטוחה אל מוסדות הציבור. כמו כן תתאפשר כניסה למבני המגורים במגרשים הצמודים לתאי שטח אלו. 3. מתקנים הנדסיים יוקמו בתת הקרקע פרט לחלקי המתקן שלא ניתן למקם בתת הקרקע, באישור משרד הבריאות. מתקני תשתיות ומערכות נלוות כגון מדרגות גישה, פירי אוורור וכיו"ב יוסתרו ככל הניתן באמצעות שילובם בטופוגרפיה טבעית או מלאכותית ו/או הסתרתם על ידי גינון ונטיעות. 4. תכנית הפיתוח של השצ"פ במגרש 314 תתוכנן באופן שיאפשר, ככל הניתן, הפחתה של מפלסי הרעש מדרכים 423 ו-432. יש לתת פתרונות אקוסטיים בצורת טופוגרפיה ו/או חיץ צמחי תוך שימת דגש על החזיתות הנוצרות כלפי הדרך, אזור המסחר והציבור ובתי המגורים. האמצעים ידרשו באישור יועץ סביבתי והועדה המקומית או רשות הרישוי. 5. עד להשלמת המובל החדש, ניתן יהיה לאכלס את השכונה בתנאי שהשטחים הציבוריים הפתוחים בתאי שטח :306, 307 ו-308 לא יפותחו וייחפר בהם איגום גדול יותר שיאזן את הנגר מהשכונה, ויקטין אותו למצב כפי שהיה טרם פיתוח השכונה.
ג	**תשתיות** 1. תותר הקמת מבני שנאים, ככל ולא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. הגודל והצורה המדויקים של השטח לצורך כך יקבעו בתכניות 1:500 או בשלב הבקשה למתן היתר בנייה, הכל על פי החלטת הרשות המקומית תוך שמירה על מרחק בטיחות משימושים רגישים. הנגישות למגרש תובטח ותסומן במסגרת הבקשה להיתר. 2. על תחנת טרנספורמציה (מבני שנאים) יחולו ההוראות המפורטות בפרק התשתיות.

תכנון זמין מונה הדפסה 39

4.5	**דרך מוצעת**
4.5.1	**שימושים**
	1. דרך כמשמעותה בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 2. מבני דרך. 3. תשתיות. 4. גינון ריהוט רחוב תאורה וכיו"ב. 5. שבילי אופניים. 6. מתקני/ מרכזי מיחזור. 7. חניה. 8. תחנות אוטובוסים, מוניות וכיו"ב 9. מסוף/ תחנת קצה לאוטובוסים
4.5.2	**הוראות**
א	**דרכים תנועה ו/או חניה** 1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי האדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי הועדה המקומית או רשות הרישוי. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעת הועדה המקומית או רשות הרישוי כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. 2. תכנון והסדרי התנועה לתחנת הקצה באישור משרד התחבורה. ניתן לשנות את מיקום המסוף בתיאום עם אגף תחבורה ציבורית במשרד התחבורה.
ב	**הוראות פיתוח** 1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הרחובות. 2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל וצורכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 3. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'. 4. חתך הדרכים יכלול שביל אופניים, אשר יבוצע בד בבד עם סלילת הדרך. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת הרחוב, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. 5. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב. 6. שבילי אופניים יותוו ויפותחו לפי המסומן בנספח התנועה, ויעוצבו על פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט. 7. יינטעו עצי רחוב נותני צל רבים ככל האפשר. התכנון המפורט יבטיח נפח אדמה מספק וסוג אדמה מתאים להתפתחות מערכת שורשים של עצים בוגרים בהתאם למינים שיבחרו. 8. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב.
ג	**הנחיות מיוחדות** סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות** חלקם הדרומי של דרכים מס' 5 ו-6 (תאי שטח 802 ו-803) יבוצע כאשר יתאפשר חיבורן לשכונה מדרום בהליך של התחדשות עירונית, ועד למועד זה השימוש בשטח יהיה שטח ציבורי פתוח.
4.6	**דרך מאושרת**

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4.6	**דרך מאושרת**
4.6.1	**שימושים**
	1. דרך כמשמעותה בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 2. מבני דרך. 3. תשתיות. 4. גינון ריהוט רחוב תאורה וכיו"ב. 5. שבילי אופניים. 6. מתקני/ מרכזי מיחזור. 7. חניה. 8. תחנות אוטובוסים, מוניות וכיו"ב 9. מסוף/ תחנת קצה לאוטובוסים
4.6.2	**הוראות**
א	**דרכים תנועה ו/או חניה** 1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי האדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי הועדה המקומית או רשות הרישוי. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעת הועדה המקומית או רשות הרישוי כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. 2. תכנון והסדרי התנועה לתחנת הקצה באישור משרד התחבורה. ניתן לשנות את מיקום המסוף בתיאום עם אגף תחבורה ציבורית במשרד התחבורה.
ב	**הוראות פיתוח** 1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הרחובות. 2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל וצורכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 3. רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ'. 4. חתך הדרכים יכלול שביל אופניים, אשר יבוצע בד בבד עם סלילת הדרך. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת הרחוב, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. 5. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב. 6. שבילי אופניים יותוו ויפותחו לפי המסומן בנספח התנועה, ויעוצבו על פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט. 7. יינטעו עצי רחוב נותני צל רבים ככל האפשר. התכנון המפורט יבטיח נפח אדמה מספק וסוג אדמה מתאים להתפתחות מערכת שורשים של עצים בוגרים בהתאם למינים שיבחרו. 8. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב.

4.7	**מתקנים הנדסיים**
4.7.1	**שימושים**
	תא שטח מס' 600 ישמש לבריכת איגום מי שתייה, מכון שאיבה למים, מחסן, והמתקנים הנלווים להם. במגרש 601 תותר הקמת מתקן פנאומטי או כל מתקן הנדסי אחר באישור הרשות הממונה ו/או כל גוף אחר שאחראי לאישור המתקן שיוקם.
4.7.2	**הוראות**

4.7 מתקנים הנדסיים

א

בינוי ו/או פיתוח

1. הוראות לבריכת מי שתיה:

א. הבריכה תהיה בגובה דופן מרבי של עד 14 מטרים.

ב. יחד עם מבנה הבריכה, תוקם תחנת שאיבה למים יחד עם המבנים והמתקנים הנלווים והתשתיות הנלוות הנדרשות. גובה 00 של הבריכה יהיה בגובה הכניסה הקובעת למגרש +/-1.0 מטר.

ג. גובה 00 של הבריכה יהיה בגובה הכניסה הקובעת למגרש 1.0+/- מטר

ד. הבריכה תהיה בנויה מבטון.

ה. חומרי גמר, חזיתות וחתכים יתואמו במסגרת היתר הבניה.

ו. בריכת מי השתייה, תחנת השאיבה והמתקנים הנלווים בתא שטח מס' 600 יהיו מוגנים בגדר היקפית שגובהה לא יפחת מ-2.20 מ'

ז. היתר בניה להקמת הבריכה ותחנת השאיבה בתא שטח מס' 600 יינתן בהתאם להוראות תמ"א 1

ח. הבריכה תתוכנן על פי הנחיות תקנות בריכות המים (בריכות מים)

2. הוראות למתקן פניאומטי:

א. בעת תכנון הבינוי והפיתוח ובטרם מתן היתר בניה ראשון וסלילת דרכים תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת ועדה מקומית או רשות רישוי ולמדיניות המשרד להגנת הסביבה.

ביצוע הדרכים כפוף לאישור הועדה המקומית או רשות הרישוי בדבר אימוץ או דחייה של יישום מערכת פנאומטית לפינוי פסולת בתחום התכנית.

ככל שיוחלט על הקמת מערכת כאמור, תותקן צנרת שינוע האשפה יחד עם התשתיות התת קרקעיות האחרות.

ב. ככל שיוחלט על יישום מערכת כאמור, תותר הקמת טרמינל למערכת פינוי אשפה פניאומטית בתחום התכנית בתא שטח 601, על פי תכנית הנדסית למערכת, בכפוף להגשת נספח סביבתי הכולל התייחסות, בין היתר, למניעת מפגעי ריח ורעש מפעולת המערכת ומתנועת משאיות, והבטחת תנאים למניעת השפעות שליליות על שימושים אחרים.

לחילופין יתאפשר חיבור לטרמינל מחוץ לתחום התכנית.

ג. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת מצנחת (שוט) אשפה בבניין,

כל זאת כתנאי למתן היתר בניה. ככל שתיושם מערכת פניאומטית לפינוי פסולת ייקבעו בחדר האשפה פתחים המאפשרים הפרדת פסולת בהתאם ליכולות המערכת.

4.8 שטחים פתוחים

4.8.1 שימושים

שטח טבעי, שבילים להולכי רגל, אלמנטי הצללה, נטיעות ומעבר קווי תשתיות.

4.8.2 הוראות

א

הוראות פיתוח

א. תא שטח 400 יפותח ברמה אקסטנסיבית כאתר טבע עירוני בדגש על שימור מתלולי הכורכר ושיקום הצמחייה המקומית.

יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו ושיקומו של השטח הפתוח בלבד, זאת לרבות קירות

תכנון זמין מונה הדפסה 39

4.8	**שטחים פתוחים**
	ומסלעות, שבילים להולכי רגל, אלמנטי הצללה, תוך רגישות לערכים הנופיים. ב. בתחום תא שטח זה התאורה תתוכנן לפי הנחיות למניעת זיהום אור כמפורט בנספח הסביבתי. יותר מעבר קווי תשתית רק בהעדר חלופות אחרות, שאינן פוגעות בשטח הפתוח. ב. לא תותר הקמת גדרות למעט למטרת בטיחות ובכל מקרה יושם דגש על שמירת הרצף עבור המערכות האקולוגיות ועבור הולכי הרגל לכוון האנ״מ מצפון לגבול התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	6330	535	214			749										
מגורים ד'	מגורים	100	6330	11256	4503		15192 (1)	30951		122	37.25	11	3			3	4	4
מגורים ד'		101	4486	10434	4174		10766	25374		113	43.55	13	3			3	4	4
מגורים ד'		103	6068	11618	4648		14563	30829		126	37.25	11	3			3	4	4
מגורים ד'		104	8085	17872	7149		19404	44425		194	46.7	14	3			3	4	6
מגורים ד'		105	5513	12342	4937		13231	30510		134	43.55	13	3			3	4	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	106	5989	440	176			616										
מגורים ד'	מגורים	106	5989	12968	5188		14374 (1)	32530		141	46.7	14	3			3	4	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	107	8096	670	268			938										
מגורים ד'	מגורים	107	8096	19124	7650		19430 (1)	46204		208	49.85	15	3			3	4	6
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	108	5507	440	176			616										
מגורים ד'	מגורים	108	5507	13330	5332		13217 (1)	31879		145	46.7	14	3			3	4	4
מגורים ד'		109	5545	13790	5516		13308	32614		150	49.85	15	3	3	3	3	4	4

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	110	7995	440	176			616										
מגורים ד'	מגורים	110	7995	19486	7795		19188 (1)	46469		212	49.85	15	3			3	4	6
מגורים ד'		111	1879	5940	2376		6013	14329		65	49.85	15	4	3	4	3	4	1
מגורים ד'		112	4148	11880	4752		13274	29906		130	49.85	15	4			3	4	2
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	113	5614	440	176			616										
מגורים ד'	מגורים	113	5614	13692	5477		13474 (1)	32643		149	49.85	15	3			3	4	4
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	114	5466	535	214			749										
מגורים ד'	מגורים	114	5466	13594	5438		17491 (1)	36523		148	49.85	15	4			3	4	4
מגורים ד'		115	4476	10530	4212		10742	25484		115	46.7	14	3			3 (2)	4	2
מגורים ד'		116	4400	10960	4384		14080	29424		120	46.7	14	4	3	3	3	4	2
מגורים ד'	תעסוקה	117	6234	3000	1050			4050										
מגורים ד'	מסחר	117	6234	3000	1050			4050										
מגורים ד'	מגורים	117	6234	15090	6036		24936 (1)	46062		165	47.25	13	5			4	4 (3)	3
מגורים ד'		118	3123	8064	3226		9994	21284		88	43.55	13	4			3	4 (4)	2
מגורים ד'		119	4455	10942	4377		10692	26011		119	46.7	14	3			3	4 (4)	3
מגורים ד'		120	5268	12342	4937		12643	29922		134	46.7	14	3			3	4	4
מבנים ומוסדות ציבור		200	9088	21812	8725		21811	52348			26.6	6	3			3 (5)	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	12243	29384	11754		29383	70521			26.6	6	3			4	0 (2)	

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	12243	700	500	200												
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	20943	120633	50264	20106		50263			26.6	6	3		4	0 (2)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	202	20943	1400	1000	400											
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	12021	69242	28851	11541		28850			26.6	6	3		3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	203	12021	800	600	200											
מבנים ומוסדות ציבור		204	2072	11936	4973	1990		4973			26.6	6	3		4 (6)	0	
מבנים ומוסדות ציבור		205	8083	46559	19400	7760		19399			26.6	6	3		3 (5)	0	
מבנים ומוסדות ציבור		206	2100	12096	5040	2016		5040			26.6	6	3		4	0	
מבנים ומוסדות ציבור		207	395														
מסחר ותעסוקה	מסחר	500	2472	1000	800	200											
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	500	2472	24756	10312	2578		11866			47.5	12	6	3	3	4 (7)	
מסחר ותעסוקה	מסחר	501	3284	1500	1200	300											
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501	3284	33398	14108	3527		15763			47.5	12	6	3	3	4 (7)	

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר מבנים מרבי בתא שטח
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מתקנים הנדסיים		600	4691	7660	7660						8				3	3	
מתקנים הנדסיים		601	2152	3214	3214						24		3	3	3	3	

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	
מגורים ד'	מגורים	100	1830
מגורים ד'		101	1695
מגורים ד'		103	1890
מגורים ד'		104	2910
מגורים ד'		105	2010
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	106	
מגורים ד'	מגורים	106	2115
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	107	
מגורים ד'	מגורים	107	3120
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	108	
מגורים ד'	מגורים	108	2175
מגורים ד'		109	2250
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	110	
מגורים ד'	מגורים	110	3180
מגורים ד'		111	975
מגורים ד'		112	1950
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	113	
מגורים ד'	מגורים	113	2235
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	114	
מגורים ד'	מגורים	114	2220
מגורים ד'		115	1725
מגורים ד'		116	1800
מגורים ד'	תעסוקה	117	
מגורים ד'	מסחר	117	
מגורים ד'	מגורים	117	2475
מגורים ד'		118	1320
מגורים ד'		119	1785
מגורים ד'		120	2010
מבנים ומוסדות ציבור		200	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	202	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	203	

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		204	
מבנים ומוסדות ציבור		205	
מבנים ומוסדות ציבור		206	
מבנים ומוסדות ציבור		207	
מסחר ותעסוקה	מסחר	500	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	500	
מסחר ותעסוקה	מסחר	501	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501	
מתקנים הנדסיים		600	
מתקנים הנדסיים		601	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. את קווי הבניין ואת שטחי הבנייה יש לקרוא ביחד עם נספחי הבינוי, החתכים והתשריט המצורפים לתכנית זו.

ב. לא תתאפשר סגירת המרפסת מכל סוג וחומר. סגירה ביותר מקיר וגג תחשב כסטייה ניכרת.

ג. לא יתאפשרו העברת וניוד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

ד. שטחי השרות כוללים מחסנים בשטח של 4-8 מ"ר ליח"ד.

ה. שטח הכולל ליח"ד 110 מ"ר. שטח כולל ליח"ד קטנה יהיה 80 מ"ר.

ו. שטחי בניה עיקריים כוללים 50 מ"ר לכל מבנה בתא שטח, לרווחת דיירי הבניין. את שטחים אלו לא ניתן יהיה לנייד לשימושים אחרים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור. שטחים אלו הינם שטח משותף ולא ניתן לרשום אותם ע"ש בעלים פרטי.

ז. בכל מגרש יקבעו 25% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות.

ח. מרווח בין בניינים: מרווח בין חזיתות צד - לא יקטן מ-10מ'.

ט. בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.

י. בכל הייעודים למעט בייעוד שטחים פתוחים יותר קירוי במערכות פוטו-וולטאיות , ובכלל זאת קירוי מעל מערכות אלקטרו-מכניות, מצללות, חניות עיליות, שצ"פים, שבילים, מיסעות ומגרשי ספורט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה משותפים לכלל השימושים בתא השטח.

(2) לפי תשריט.

(3) ק.ב. 0 לארקדה ולקומה 1.

(4) מרחק בין מתקן פנאומטי לשימושים רגישים לא יפחת מ-35 מ'.

(5) יותר קו בניין "0" באישור הועדה המקומית.

(6) ק.ב. 3 מ' לתא שטח 307, יותר קו בניין "0" באישור הועדה המקומית.

(7) ק.ב. 0 לארקדה ולקומות 1-3.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

א. עיצוב אדריכלי: מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.

ב. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, בכפוף לאישור הועדה המקומית.

ג. במרפסת הגג ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מבניהם.

ד. מרתפים:

1. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ככל האפשר ממפלס הקרקע שסביב לאחר הפיתוח.
2. במגרשים בהם המרתף/ החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד לגבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים לעצים במבנה גג המרתף/ חניון תת-קרקעי. עומק בית גידול לא יפחת מ-1.5 מ'.

6.2 עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב וכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

6.3 חניה

א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי ואופניים.

ב. תקן החניה הינו כולל ולא תותר חניה מעבר לתקן.

ג. חניות עיליות יתוכננו בצורה שתבטיח נטיעת עץ בוגר כל 4 חניות. במקרים של חניונים על תקרת מרתף יובטח עומק בית גידול שלא יפחת מ- 150 ס"מ נטו (לא כולל שכבות איטום והגנה) ממפלס הפיתוח, ו-2 מ' נטו לעצים גדולים. בתכנון הגינון תיושם מערכת לאיסוף עודפי השקיה, לניטור הרכב מינרלי ואורגני של העודפים ולטיפול בהם לשימוש חוזר. בקשה להיתר תציג פרטים לעיגון העצים ומפרט מוצע למערכת ההשקיה הנדרשת לעיל.

ד. יועדפו רמפות משותפות לשני מגרשים גובלים, וכן רצף בין חניונים של מגרשים סמוכים.

ה. כל החניה תהיה בתת הקרקע בתחומי המגרש פרט למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ו. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים או כל ייעוד אחר.

6.4 איכות הסביבה

א. בניה ירוקה ותכנון בר קיימא

1. היתרי בניה לכלל המבנים, למעט מבני חינוך, ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה A לפחות לבניין כולו, ובמבני מגורים גם בדרגה B לפחות לכל דירה. למבני חינוך יבוצע תכנון ייעודי למזעור צריכת אנרגיה.
2. לתכנית הפיתוח, הבינוי והעיצוב האדריכלי יצורף נספח קיימות וסקר אנרגטי, שייערכו על פי הנחיות הנספח הסביבתי. שילוב מערכות בהתאם להמלצות הסקר האנרגטי יוצג בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי ובבקשה למתן להיתר. במידת הצורך יעודכן הסקר האנרגטי בשלב ההיתר בהתאם להתפתחויות טכנולוגיות וכלכליות.

ב. מיקרו-אקלים

1. שיעור הצל במרחב הציבורי יהיה לפי הנחיות עירוניות. עד לפרסום הנחיות בנושא, יהיו ההנחיות כמפורט בנספח הסביבתי.
2. ככל שבקשת ההיתר כוללת שינוי בינוי ביחס לתכנית הבינוי ששימשה בניתוח משטר הרוחות,

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.4	איכות הסביבה
	יבוצע ניתוח רוחות מחודש לפי הבינוי המתוכנן. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הפתרונות למיתון הרוחות, ככל שנדרשים כאלה, מול היחידה לאיכות הסביבה. ג. בכל תחום התכנית יותקנו אמצעים לחסכון אנרגטי כמפורט בנספח הסביבתי. ד. חסכון במים: 1. בתחום התכנית תוכן תשתית נפרדת להשקיה בקולחין של הגינון הציבורי בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין. 2. למערכות המים ברמת המבנה ולמערכות הציבוריות יותקנו אמצעים לניטור דליפות. ה. אקוסטיקה 1. בתכנון ינקטו אמצעים להפחתת הרעש ממקורות שכונתיים, מערכות למיזוג אויר ומערכות אחרות לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990. 2. מגרשים 113,115,116,118,119,120 ו-203,205,206 יותקנו חלונות בעלי כושר בידוד משופר וכן מערכות למיזוג אוויר (קטגורית טיפול 2). 3. בסמוך לדרך 1 הגובלת במגרשים 203,205,206 תבחן האפשרות לתוספת מתרס רעש להגנה על השטח הפתוח במגרשים אלו. ו. ליעודים המסחריים: 1. לא יותרו עסקים היוצרים מטרדים וסיכונים סביבתיים של רעש לשימושי קרקע רגישים, זיהום של ריחות, עסקים הכרוכים באחסנת חומרים מסוכנים ושימוש בהם וכיו"ב. 2. המסחר במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לא יהווה מטרד לפעילות המתקיימת בתא השטח או בתאי השטח הגובלים. ז. חומרים מסוכנים: שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו במדיניות המשרד להגנת הסביבה להפרדה בין מקורות סיכון נייחים וניידים לרצפטורים ציבוריים. ח. מערכות האוורור בחניונים תבוצע על פי המפורט בנספח הסביבתי ובאישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. ט. תשתית טעינה לכלי רכב חשמליים: תנאי להיתר ולסלילת דרכים יהיה הצגת תשתית למערכות טעינה לכלי רכב חשמליים כמפורט בנספח הסביבה בכל אחד ממקומות החניה בכלל החניונים העיליים והתת קרקעיים ובחניות רחוב בתחום ההיתר/ הסלילה, ובכלל זה הצגת תחשיב צריכה צפויה והקצאת חדרי שנאים בהתאם, באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. י. אקולוגיה: 1. בשטחי הגינון בכל תחום התכנית, במיוחד בתאי שטח 309, 310 ו-314, וכן בחצרות מבני הציבור, תשולב צמחיית חולות וכורכר. יושם דגש על יצירת רציפות של רצועות צמחי בר, בדגש על צמחים צופניים מושכי דבורי בר. בפיתוח הנופי לא ישולבו צמחי נוי זרים לא-רצויים על פי רשימה עדכנית של המשרד להגנת הסביבה. 2. שיקום תא שטח 400 יבוצע באמצעות מינים מקומיים בלבד, ובתכנונו ישותף אקולוג. 3. בתחום התכנית יבוצע טיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות ולאחר סיום הפיתוח לפי הנחיות הנספח הסביבתי. 4. תוכן תכנית לניהול השטח הפתוח והשצ"פים לפי הנחיית הנספח הסביבתי . 5. מניעת זיהום אור: תכנון התאורה יעשה לפי הנחיית הנספח הסביבתי תוך מניעת זליגת אור מעל קו האופק ולשטחים פתוחים, ויתייחס להכוונה, עצמה ותחום תדרים. יא. ייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות: 1. לפחות 75% משטח כל גג (ברוטו) יוקצה למערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות. ככל שייושמו פתרונות לוויסות מי נגר או לשימושים נוספים בגגות (דוגמת "גגות כחולים", "גגות ירוקים" או

תכנון זמין מונה הדפסה 39

6.4	**איכות הסביבה**
	"גגות חיים"), הם יקורו על ידי מערכות פוטו-וולטאיות בדו-שימוש, באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. 2. מערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות ייושמו בכלל המצללות בחזיתות הדרומיות, המערביות והמזרחיות בבניין ובאישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. 3. מערכות ייצור חשמל פוטו-וולטאיות ישולבו בחזיתות דרומיות, מערביות ומזרחיות, ובכלל זה כאמצעי הצללה, בשיעור שלא יפחת מ-50% משטח החזיתות, אלא אם יוצג בשלב ההיתר החזר השקעה גולמי העולה על 10 שנים, ובאישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. לעניין זה יחושב שטח החזיתות בניכוי 10 מ' גובה הקומות התחתונות.

6.5	**חשמל**
	א. תותר הקמת תחנות השנאה ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. בכל היעודים למעט מבנים ומוסדות ציבור ימוקמו חדרי טרפו וכל תשתיות החשמל והתקשורת במרתפים, מבלי שיבלטו על פני הקרקע. 2. במגרשים ביעוד ציבורי לסוגיהם ימוקמו חדרי שנאים בין קו בניין לגבול המגרש, משוקעים ככל הניתן. באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי תותר בניית חדרי השנאה על פני הקרקע. 3. כל הנאמר בתתי סעיף 1 ו-2 לעיל יעמדו בתקנות הבטיחות אשר יהיו תקפות בעת מתן היתר בניה. ב. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.

6.6	**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**
	א. מערכות אספקת מים: קווי מים יונחו לאחר פריצת דרכים ובמקביל למתן היתרי בניה למבנים. ב. מערכות איסוף שפכים 1. קווי ביוב יונחו לאחר פריצת דרכים ובמקביל למתן היתרי בניה למבנים. 2. שפכים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בעלי אופי סניטארי בלבד. 3. בטרם קבלת היתר בניה לתשתיות יש לבצע מדידה במאסף הביוב הראשי ברחוב העצמאות ולבחון הידראולית את המאסף הקיים (350 מ"מ) ביחס לעומס ההידראולי 4. כל פעילות הגוררת עימה שפכים באיכות מעל המותרת בתקנות הזרמת שפכים - מחייבת את אישור משרד הבריאות 5. חובת הפרדה של מערכות מי ביוב ומערכות מי גשם 6. הנחיות לחיבורי תשתית יש לקבלת מתאגיד המים בלבד.

6.7	**הוראות פיתוח**
	א. נטיעות במרחב הציבורי: לאורך הרחובות יינטעו עצי הצל באופן שייצור רצף הצללה של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה, שיבטיח רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. רווח השתילה המרבי בין עצים יהיה 8 מ'. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי. ב. נטיעת עצים חדשים: 1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. 2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. 3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.7	הוראות פיתוח
	ג. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: תכונות עצים שיש לתעדף: 1. נותני צל סוككנים 2. חסכנים במים 3. מאוקלמים ד. מאפייני בית הגידול לעצים: עומק 1.5מ', נפח 8 מ"ק עבור כל עץ. המידות הן דרישות מינימום. אין לגרוע מהן אלא באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי לפתרון שו"ע. מצע הגידול יהיה מסוג אדמה קלה המותאמת למטרה זו. יינתן מענה הנדסי ועיצובי לעיגון העצים, הבטחת יציבותם וצימוח בריא ולא נטוי. יוסדרו פתרונות איטום וניקוז להובלת הנגר מתחתית שכבת מצע הגידול. תכניות להיתר יכללו סימון, מידות, פרטים ומפרט טכני של בתי הגידול לעצים וצמחיה ה. תכונות עצים שיש להימנע מהם: 1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. 2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. 3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות ו. שטחים ציבוריים פתוחים: 1. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. 2. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. 3. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

6.8	ניהול מי נגר
	א. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכו' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז. ב. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). לא יותר בנית מרתפים בשטח היטל העולה על 80% משטחו של כל מגרש בינוי. ג. בנוסף לשמירת שטחי החלחול בכל מגרש יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכו' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם לנספח ניהול מי נגר של תכנית זו, כל זאת באישור הועדה המקומית או רשות הרישוי. ד. חישוב השטחים הפנויים כאמור, יהיה משטח המגרש הסחיר לא כולל שצפים בהם יערך ניהול נגר בנוסף. ה. בתאי שטח 302, 304, 306, 307, 308 ולאורך תעלת הניקוז, יתוכננו, בשיתוף עם אדריכל הנוף, אזורי השהייה והחדרת מי נגר. וזאת על מנת להאט את הזרימה ולהגדיל את כמות החלחול. השצ"פים בהם יותקנו מתקנים לאיגום וויסות מי נגר עילי יהיו כאלו שיאפשרו איגום מים לצרכי וויסות השהייה ובנוסף תחתית מחלחלת המאפשרת חלחול טבעי שלח המים לתת

תכנון זמין מונה הדפסה 39

6.8 ניהול מי נגר

הקרקע. סה"כ נפח הנגר לניהול בתאי שטח אלו לא יפחת מ-7,000 מ"ק.

ו. ניהול הנגר במגרשים ביעוד מגורים ובמגרשים ביעוד מבני ציבור יתוכנן כך שכלל מנגנוני ניהול הנגר העילי יאפשרו הפחתה של לפחות 50% מנפח הנגר הימממתי המחושב לתא השטח (עבור אירוע של 10 :1 ומשך גשם של 10 דקות) .

ז. פתרונות ניהול נגר עילי באמצעים של חלחול וחידור לתת הקרקע יחייבו הצגת סקר קרקע המאמת כי שכבות תת הקרקע מתאימות להחדרה.

ח. בכל תכנית אינסטלציה שתוגש במסגרת נספחים סניטאריים יחויב שפיכה חופשית של מרזים לקרקע גננית ולא חיבור ישיר של מי תיעול הגגות למערכת הניקוז .

ט. מי מרזבים תכנית ההגשה הסניטארית תציג הפרדה בין מרזבי הגגות ומרזבי המרפסות על פי הנחיות ההל"ת על מנת לאפשר הסטה של מי הגגות ישירות לחלחול טבעי .

י. לא יחוברו למערכת ההחדרה לתת הקרקע מרזבי מרפסות או כל נגר אחר ממנו עלול להיות זרם מים יכול להכיל דטרגנטים או זיהום אחר .

יא. תנאי לאישור הנספח הסניטארי יהיה קבלת דו"ח קרקע פרטני של האתר

יב. נגר משטחי שירות : יחויב כי לפחות 50% מהשטחים הבנויים במפלס ה 00 מעל תקרת מרתף יכוסו בחומרים רגישים למים SENSITIVE WATER אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למנוע את גל הנגר ולמתן את הנגר העילי המועבר למרחב הציבורי.

יג. שבילים ומעברים בתחום התוכנית יפותחו במפלס גבוה מהגינון עם הסדרת שפועים לגינון עצמו. כך ימנע ממים לזרום ישירות למוצא ומנגנון הספיגה בקרקע הגננית יהיה יעיל יותר.

יד. סה"כ נפח ניהול מי הנגר הימממתי בתחום התכנית לא יפחת מ-26,000 מ"ק.

טו. קרקע גננית במגרשי בינוי תכיל לפחות 40% חומר מובא בעל מקדם חללים גבוה (דוגמת פרלייט או טוף וולקני) במטרה להגביר את יכולת ספיגת המים.

טז. ניהול הנגר (איגום זמני וחלחול) במגרשים הפרטיים יתבסס על פתרונות של גינות מונמכות, גינות עם שכבת חצץ מעל או מתחת לגינון) ופתרונות שמבוססים על ניצול של השטח הפתוח בתחום המגרש

יז. איגום זמני (גגות כחולים/ירוקים) או פתרונות הנדסיים לאיגום תת קרקעי רק באישור של המהנדס האחראי

יח. יתאפשר שימוש בחומר גרנולורי במקום קרקע גננית במגרשי הבניה (מעל תקרת מרתף ושלא מעל תקרת מרתף). החומר יהיה טבעי או מלאכותי.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המסומנים לשימור :

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

3. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

4. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

ב. עצים המסומנים להעתקה :

1. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	ג. עצים המסומנים לכריתה : 1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. ד. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. ה. בשלב התכנון המפורט יבחן האם ניתן לשמר עצים בערכיות גבוהה הנמצאים בגבול תאי השטח

6.10	פסולת בניין
	לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005

6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמא/2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן : התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. גובה המבנים בתחום התוכנית לא יעלה על 91 מ' מעל פני הים. ג. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בתחום התוכנית הינו אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. ה. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית מרכז. ו. לא תינתן הקלה מתוכנית זו או בהיתרים מכוחה לגובה בניה העולה על 91+ מטר מעל פני הים.

6.12	רישום שטחים ציבוריים
	החלק המיועד לצורכי ציבור בייעודי קרקע שאינם ציבוריים, יירשם על שם הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר למבנה, וזאת בכפוף לכל דין

6.13	שרותי כבאות
	הטיפול בנושא בטיחות האש יעשה בהנחיית שרותי הכבאות המקומיים ובאישורם.

6.14	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח נופי ואדריכלי לתכנית כולה, ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה, בקנה מידה שלא יפחת מ 1:500. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול שני מסמכים עיקריים : נספח פיתוח ותדריך בינוי ופיתוח כמפורט בהמשך הסעיף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.14	תנאים בהליך הרישוי
	על תכנית הבינוי לכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן: 1. תכנון הדרכים ומערכות התשתיות 2. בינוי 3. מפלסי הכניסות לבתים 4. גינון ותאורה 5. מערכות 6. מערכות לטעינת רכב חשמלי 7. הנחיות נוספות כמפורט בנספח הסביבתי 8. התייחסות לנושא ניהול מי הנגר והשהייה זמנית של מי נגר בשצ"פים. תוכנית הפיתוח תתואם עם רשות הניקוז. ב. פתרונות זמניים לניהול מי נגר ימומשו בתחום השטחים הציבוריים. הפתרונות הזמניים להשהיית נגר בשצ"פים יתאפשרו עד לקבלת מענה מספק לניהול הנגר במרחב, לרבות מענה מחוץ לתחום התוכנית. ג. בייעודי 'מסחר ותעסוקה' ובמבני מגורים עם חזית מסחרית תכלול הבקשה להיתר בנייה את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. מבנים בייעודים אלה יכללו פירים לאוורור מאולץ לכל שימוש רלוונטי, ובכללם למטבחים ולחדרי גנרטורים, המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה 2 מ' מעל לחלקו הגבוה ביותר של המבנה, באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. כלל הפירים וארובות הפליטה יצוינו ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר. שטח חתך הפיר נטו ואופן התקנתו יהיו לפי הנחיות האיגוד. ד. בייעודי 'מסחר ותעסוקה' תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום או התחייבות לרישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין על השטח בו תתוכנן זיקת הנאה למעבר רגלי. ה. תנאי להיתר בניה למבנה בעל שימושים מעורבים הכוללים שימושי מגורים הינו הצגת הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין תשתיות המשרתות את המגורים לבין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים, העסקיים והציבוריים (גישה נפרדת, חניה, פריקה וטעינה וטיפול באשפה). לא יגרמו מטרדים (ובפרט מטרדי רעש וזיהום אויר) לשימושים בתחום התכנית ובסביבתה ע"י השימושים האחרים והמערכות המשרתות אותם. ו. תנאי למתן היתר בניה הצגת תוכנית עבודות עפר בשטחים ציבוריים הכוללת מרכיבי ניהול מי נגר. ז. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור, יהיה הכנת נספח בינוי המציג את מימוש סך כל זכויות הבניה במגרש. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינוי פסולת הבניין והאסבסט בהתאם להנחיות ולמדיניות של המשרד להגנת הסביבה. ט. תנאים למתן היתר בניה כחלק משלביות תחבורתית המפורטים בפרק 7 להוראות התכנית -ביצוע התכנית. י. תנאי למתן היתר הינו הגשת נספח אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים וממקורות פוטנציאליים נוספים כגון מערכות מכניות, לאישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. יא. תנאי למתן היתר בניה לעבודות התשתית הינו אישור על ידי הועדה המקומית או רשות הרישוי של תכניות מוקדמת לאיגום ופתרונות ניהול הנגר בשטחי השצ"פים. יב. תנאי למתן היתר בניה לעבודות התשתית הינו הצגת תכנית רומים ראשונית של שצפים המיועדים לנהל נגר כך שתכנון הגבהים יסגיר עמידה בהוראות התכנית לנפחי איגום וויסות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.14	תנאים בהליך הרישוי
	עבודות עפר בשצ"פים מנהלי נגר ,בדגש על תאי שטח 304,306,307 , יבוצעו כחלק מעבודות פריצת הדרכים והתשתיות בטרם היתר הבניה הראשון. יג. תנאי למתן היתר בניה עבור בריכת המים בתא שטח מס' 600 הינו תיאום עם רשות המים. יד. תנאים נוספים למתן היתרי בניה: 1. הכנת סקר אנרגטי לרבות תמהיל וחלופות. 2. הצגת תשתית למערכות טעינה לרכב חשמלי. 3. מתן היתר להקמת בריכת אגירת מי שתיה. 4. תחילת ביצוע חיבור נוסף לקו מקורות (המחבר את רחובות ונס ציונה). 5. השלמת תכנון קו הסניקה הנוסף הנדרש מתחנת שאיבת שפכים גן רווה לשפד"ן. תנאי להיתר מעל 250 יח"ד - תחילת ביצוע קו הסניקה. הגדלת היקף יחידות הדיור בכפוף לאישור ועדת מים וביוב. 6. תחילת ביצוע שדרוג מאסף ביוב ברחובות העצמאות ומרגולין. 7. תאום מערכות המים והביוב עם תאגיד מים וביוב מי ציונה. 8. בתא שטח 600 (בריכת המים) - בדיקה אקוסטית ופתרונות למזעור מפגעי רעש כתוצאה ממכון שאיבה, באישור היחידה הסביבתית המוסמכת.

6.15	תשתיות
	א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי כל דין. תנאי להיתר לשימושים המייצרים שפכים שאינם ביתיים, ובכללם בתי אוכל, יהיה הצגת פתרונות קדם טיפול לשפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, לרבות מפרידי שומנים. קדם הטיפול יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית.

6.16	זיקת הנאה
	א. זיקות ההנאה המסומנות הינן מחייבות, באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לתת גמישות במיקומן של עד 10%. ב. למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור באישור הוועדה המקומית תוכן תכנית בינוי והקצאת זיקות הנאה לציבור לגישות כלי רכב והולכי רגל. תותר זיקת הנאה למעבר גם אם לא סומנה בתשריט והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. ג. לא תותר חסימת מעברים וזיקות הנאה אלו.

6.17	גגות
	א. גגות המבנים לרבות גג עליון יהיו שטוחים או במגוון צורות וחומרים, ויעוצבו במידת האפשר כחזית החמישית של המבנה. ב. הגגות ירוצפו בחומרים עמידים ג. תיאסר בניית גגות משופעים מרעפים או כל חומר אחר. ד. גובה מעקה בנוי עליון יהיה בגובה של עד 2.4 מ' ממפלס הגג, לצורך הסתרת מערכות, וייבנה כחלק ממסת הבניין. ה. כל המערכות הטכניות, קולטי השמש, חדרי מעליות ומדרגות, מאגרי מים וכיו"ב לא יחרגו מגובה המעקה. ו. תותר בניית פרגולות בשטח של עד 50% משטח הגג או המרפסות או בהתאם להנחיות שקבעה

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.17	גגות
	הרשות המקומית, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. ז. עיצוב פרגולות יהיה לכל המבנה כמקשה אחת ותיאסר הקמת פרגולות פרטניות לדירות. ח. לא תותר התקנת מנועי המזגנים בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים. ט. בבנייני מגורים עד 8 קומות ניתן יהיה להקים חדרי יציאה אל הגג מעל הדירות העליונות ובתנאי שהגישה אל חדר זה תהיה מהדירה שמתחתיה ושאליה הוא שייך, ובתנאי שהדבר לא יהווה סתירה להנחיות רת"א כמסומן בנספח הבינוי והמפורטות בהמשך. י. ביעודים מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, גגות המבנים יציגו ניהול וויסות מי נגר בנפחים כמתואר בנספח הניקוז.

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 189 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין. ב. 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 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. ג. ביעוד 'מגורים ד' ' מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום השטחים הציבוריים תירשם הערה בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום אותו יעוד.

6.19	הריסות ופינויים
	א. מבנה המסומן בסימון הריסה הנו מבנה המיועדים להריסה. ב. תנאי למימוש הזכויות במגרש ושימוש במגרש אשר בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

6.20	הנחיות מיוחדות
	א. ניתן להתיר שימושים זמניים לצורכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר ומתקני גריסה במגרשים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי במרחק שלא יקטן מ-100 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או הצפויים לקבל אישור אכלוס במקביל לשימושים הזמניים, באישור היחידה הסביבתית האזורית. ב. ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים במגרשים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי בתנאי שהתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים: 1. לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם בניהם. 2. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי הרשות המקומית בלבד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות תחבורתית - תנאי למתן היתר בניה ראשון	א. תחילת ביצוע כביש מס' 1 ממרגולין ועד כביש מס' 412 כולל שביל אופניים

תכנון זמין מונה הדפסה 39

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ב. הכנת תכנית תפעולית לתח"צ ג. הגשת בקשה להיתר למסוף קצה זמני או קבוע ד. אישור רשות התמרור לתכנית הסדרי תנועה *תחילת ביצוע תחשב כבחירת קבלן מבצע במכרז
2	תנאי למתן היתר מעל 250 יח"ד	תחילת ביצוע קו הסניקה הנוסף הנדרש מתחנת שאיבת שפכים גן רווה לשפד"ן. *תחילת ביצוע תחשב כבחירת קבלן מבצע במכרז
3	שלביות תחבורתית - תנאי למתן היתר מעל 500 יח"ד	א. תחילת ביצוע שדרוג הצמתים על רחוב מרגולין ב. תחילת ביצוע מסוף קצה זמני או קבוע ג. תחילת ביצוע שביל אופניים לתחנת רכבת ראשונים ובאר יעקב *תחילת ביצוע תחשב כבחירת קבלן מבצע במכרז
4	שלביות תחבורתית - תנאי להיתר למעל 1,000 יח"ד	א. תחילת ביצוע ציר העדפה לתח"צ על כביש 412 לכיוון תחנת הרכבת בראשון לציון ולמרכז העיר נס ציונה ורחובות. *תחילת ביצוע תחשב כבחירת קבלן מבצע במכרז.
5	שלביות תחבורתית - תנאי להיתר למעל 2,000 יח"ד	א. ביצוע ציר העדפה לתח"צ ברחוב מס' 1 או ברחוב מרגולין, אלא אם משרד התחבורה אישר כי אינו נדרש בשלב זה. ב. שדרוג הצמתים מרגולין/ כביש 412, כביש מס' 1/ כביש 412 אלא אם משרד התחבורה אישר כי אינו נדרש בשלב זה.
6	תשתיות ניקוז	אכלוס השכונה יתאפשר בתנאי השלמת המובל החדש או לחילופין בתנאי שתאי שטח 306, 307 ו-308 לא יפותחו כשצ"פ אלא ייחפר בהם איגום גדול יותר שיאזן את הנגר מהשכונה, ויקטין אותו למצב כפי שהיה טרם פיתוח השכונה.

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 39