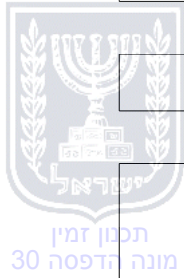


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1108

באר יעקב, מתחם 6א



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

14/12/2022

לאשר את התכנית

25/12/2022

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת חטיבת שטח של כ- 250 ד' במזרח באר יעקב.
 ממזרח לתכנית ממוקם כביש ארצי 44 (מחלף ניר צבי חדש בתכנון) ומצפון גובל כביש אזורי 4313. ממערב צמוד לרח' נעמי שמר המהווה רחוב מרכזי שיכלול תחנת מטרו סמוכה. מדרום מרקם מבונה קיים של תלמי מנשה המאופיין בבינוי צמוד קרקע. שטח התכנון ברובו בייעוד חקלאי ופנוי מבניה.
 המתחם הינו חלק ממתחם 6.1 בתכנית המתאר הכוללנית של באר יעקב 455-0557835 ומיועד למגורים ולתעסוקה.
 ממערב לתחום התכנית ובצמידות קיים שטח הסמוך לתחנת מטרו עתידית המוגדר כשטח לתכנון בעתיד (עפ"י תמ"א 70) ולכן מוצג בתכנית זו כתכנית צל.
 התכנית מציעה כ- 2000 יח"ד ו-400 יח"ד מיוחד, שטחי תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי מסחר ושטח פתוח המשמש כאזור לאיגום נגר עילי מרחבי בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.
 הבינוי המתוכנן הינו בבנייה מרקמית מלוות רחוב בשילוב עם בניינים גבוהים בגובה שנע בטווח של 7- 25 קומות.
 התכנית כוללת כ- 150,000 מ"ר של שטחי תעסוקה (עיקרי) בחלקה הצפוני של התכנית, המשולבים בבינוי של מבני מגורים.
 החיבורים המרכזיים לשכונה הם מכיוון רח' נעמי שמר ומכביש 4313. כמו כן התכנית נושקת לשכונת תלמי מנשה מדרום ומאפשרת חיבור עתיד לרח' הדר הקיים ולרח' הדובדבן הקיים.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30



תכנון זמין
 מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית באר יעקב, מתחם 6א

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1108

1.2 שטח התכנית 249.850 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	185758
קואורדינאטה Y	650717

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

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
3833	מוסדר	חלק		3, 6-7, 9-14, 46, 48, 54-55, 125, 127, 129
3838	מוסדר	חלק	1-7, 21-27	8, 20, 28, 39
4233	מוסדר	חלק	49-52, 98	30-37, 54, 81, 96, 100

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

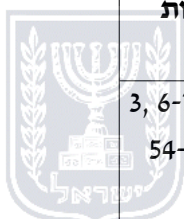
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא מילוסלבסקי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- נספח הבינוי מחייב לענין מס' מינימלי של מבנים בתא שטח, וגובה הבניינים המרקמיים.	12: 36 21/12/2022	גיא מילוסלבסקי	20/12/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז גליון 1	12: 36 21/12/2022	ניב סוטובסקי	20/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גליון 2	12: 37 21/12/2022	ניב סוטובסקי	20/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	12: 37 21/12/2022	ניב סוטובסקי	20/12/2022	34		מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	12: 55 21/12/2022	אריה מלר	20/12/2022	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	פרוגרמה	12: 07 18/08/2022	תמיר בן שחר	01/06/2022	8		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח סביבה	08: 37 25/12/2022	רון לשם	20/12/2022	221	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	12: 56 21/12/2022	טלי דינור	20/12/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים - תשריט	12: 57 21/12/2022	יהונתן גונן	20/12/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים-חוברת	12: 57 21/12/2022	יהונתן גונן	20/12/2022	22		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 59 21/12/2022	רן זילברשטיין	20/12/2022	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	07: 46 22/12/2022	רן זילברשטיין	20/12/2022	49	1: 1	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 59 21/12/2022	אורי רונן	15/12/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מים וביוב	13: 02 21/12/2022	אברהם בלאו	20/12/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	12: 12 18/08/2022	אברהם בלאו	26/07/2022	8		מנחה	תשתיות

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278		a- telavivmerk az@land.go v.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632278		a- telavivmerkaz@land .gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		office@milos arc.co.il
אדריכל	אדריכל	מיה בן שמואל	0	מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		maya@milos arc.co.il
מהנדס	מהנדס	אברהם בלאו	2424830	בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	(1)		02-6769284		office@blau- eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כלכלי- מתכנן ערים	יועץ	תמיר בן שחר		צימנסקי בן שחר ושות'	חיפה	(2)				tamir@czama nski.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	יהונתן גונן	24876938	גונן -עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5599799		yehonatan@t rees.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי דינור	118600	נחלת הכלל בע"מ	תל אביב- יפו	(4)				office@new- commons.co m
	מהנדס	רן זילברשטיין	41053730	משרד לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(5)		04-8553655		ran@levyshta rk.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(6)				maya@shl.co .il
מהנדס	יועץ	אריה מלר	28219	ספיר מרכז י.ר. בע"מ	יהוד	(7)		03-9075866		arie@sapiren g-c.com
מהנדס אזרחי- יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	(8)		077-5447501		
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	קבוצת הלפרין-פלוס מדידות	ראשון לציון	(9)		03-9627082		mail@hf- mapping.co.il

- (1) כתובת: העירית 7,
- (2) כתובת: - מגדלי מתי"מ 1 חיפה, ת.ד. : 15009.
- (3) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.
- (4) כתובת: המסגר 52 ת.ד 57011.
- (5) כתובת: רח' דרך יפו 145 א.
- (6) כתובת: הנטקה 36.
- (7) כתובת: שבזי 10 יהוד.
- (8) כתובת: החרש 29 הוד השרון ת.ד 6679.
- (9) כתובת: הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
בנין מרקמי	בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, אינו עולה על 29 מטרים.
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
דירה קטנה מאוד	דירות של 2- 2.5 חדרים ובשטח של עד 55 מ"ר, (שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן)
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא מעל 55 מ"ר ו 80 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן).
רחוב ללא תנועת כלי רכב/ שביל רב קיבולת	רחוב המשמש לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד ללא גישה לכלים ממונעים המוגדר במגרשים 205, 207 ו- 208 בייעוד שצ"פ. השביל יתוכנן כרחוב עירוני פעיל ורציף הכולל מדרכות בסמוך למגרשים, רצועות גינון ושתילה, שביל הליכה ושביל אופניים. בנייני המגורים יוצמדו לקו הבניין הסמוך לרחוב תוך הפניית חזיתות וכניסות המבנים. הימנעות מהקמת גידור וחומות הפונות לרחוב.

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**

תכנון שכונת מגורים הכוללת כ- 2,000 יח"ד + 400 יח"ד מיוחד. שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 150,000 מ"ר עיקרי, מסחר בהיקף של 5,000 מ"ר עיקרי, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים ופארק אזורי הכולל אתר ויסות לנגר עילי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

מייעוד חקלאי, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת לייעוד - מגורים ד', מגורים ותעסוקה, תעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת,

שביל.

2. קביעת הנחיות ושימושים להקמת מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים.

3. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקווי 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 זמין
מונה הדפסה 30

9. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.

10. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101 - 106, 113 - 116
דיור מיוחד	51
תעסוקה	45
מבנים ומוסדות ציבור	31 - 34
שטח ציבורי פתוח	205 - 212, 216
דרך מאושרת	11
דרך מוצעת	21 - 27
שביל	61 - 65
מגורים ותעסוקה	41 - 44
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	115
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	11
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	21, 24
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	116
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	209, 216
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	21, 24
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	31, 33
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	216
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	21
זיקת הנאה	דיור מיוחד	51
זיקת הנאה	דרך מוצעת	22, 25
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	34
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	216
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	35
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	22, 24
חורשה להעתקה	שביל	64
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	216
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	11
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	22, 25, 26
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	216
חורשה לשימור	דרך מאושרת	11
חורשה לשימור	דרך מוצעת	27
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	216
חזית מסחרית	דיור מיוחד	51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 103, 106, 115, 116
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	42, 43
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	205
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

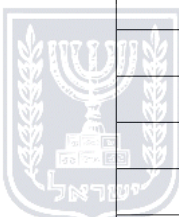
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,922	5.97
קרקע חקלאית	234,928	94.03
סה"כ	249,850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	8,098.14	3.25
דרך מאושרת	10,836.01	4.35
דרך מוצעת	65,551.65	26.31
מבנים ומוסדות ציבור	30,561.17	12.27
מגורים ד'	40,076.91	16.09
מגורים ותעסוקה	23,177.85	9.30
שביל	3,176.1	1.27
שטח ציבורי פתוח	58,201.24	23.36
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,773.7	2.32
תעסוקה	3,688.48	1.48
סה"כ	249,141.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים וכל הדרוש לתפקודם. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת. 3. מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים כגון מרפאות, גלריות, בנקים, בקומת הקרקע. 4. שימושים ציבוריים כגון: מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מרפאה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. 2. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב ולשצ"פים בתאי שטח 205, 207 ו-208 עפ"י תכנית הבינוי לאורך של 70% לפחות מאורך חזית המגרש. 3. גובה הכניסה הקובעת למבנה בהתאם לסעיף 6.2. 4. כניסה ראשית תהיה מכיוון הרחוב הראשי. עבור תאי שטח 101, 102, 104, 106, 114 ו-115 הכניסה הראשית תהיה מהשצ"פ בתאי שטח 205, 207 ו-208.5. לא יותרו דירות גן בחזיתות המגרש הפונות לרחובות ולשצ"פים בתאי שטח 205, 207 ו-208. 6. לא יותרו דירות גן במגדלים. בבינוי מרקמי יופנו דירות הגן רק לחזית אחורית. 7. חובה לשמור על המרווח הקדמי הפונה לכיוון הרחוב, פתוח ומגונן ושאינו מוצמד לדירה. 8. כניסות/לובאים למגורים יופרדו מכניסות למסחר. 9. מחסנים א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. ב. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 8 מ"ר. המחסן יהיה חלק בלתי נפרד מהבניין וימוקם ככל הניתן בקומת המרתף. ג. לא יותר חיבור מחסן הנמנה כשטח שירות לדירה והגישה אליו תהיה דרך השטח המשותף בגרעין. 10. בתאי שטח 105, 115 יוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי בקומת הקרקע והם יכללו חצר צמודה עבור שימושים אלו. החצרות עבור מוסדות לחינוך (מעונות יום וגני ילדים) ימוקמו ככל הניתן בעורף קומת הקרקע. 11. הוראות בינוי, עיצוב ופיתוח בהתאם לסעיף 6.2. 12. הפרדת השימושים תבוצע בהתאם לסעיף 6.2. 13. תמהיל יח"ד: לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות. מתוכן 20% יהיו דירות קטנות מאוד של עד 55 מ"ר 14. דיוריות: יותרו דיוריות במפורט בסעיף 6.2. 15. בנייה מרקמית תהיה ככל הניתן לאורך צירי הרחובות והשדרה הראשית (דרך מס'1). 16. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים. 17. חנייה: א. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. על החנייה יחולו הוראות סעיף 6.4</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ב. במגרשים 106, 114 תתאפשר כניסה משותפת וחניון תת קרקעי משותף.</p> <p>ג. במגרשים 101, 113 תתאפשר כניסת רכב משותפת מכיוון תא שטח 113 עם זכות מעבר בתת הקרקע בין החניונים בתא שטח 63.</p> <p>ד. במגרשים 103, 115 תתאפשר כניסת רכב משותפת מכיוון תא שטח 103 וחניון תת קרקעי משותף.</p> <p>ה. במגרשים 105, 116 תתאפשר כניסה משותפת וחניון תת קרקעי משותף.</p> <p>18. מרחק מיני' בין בניינים יהיה 8 מ'.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בכל תאי השטח יובטח מעבר לשצ"פים הסמוכים בהתאם למסומן בנספח הבינוי במעבר שלא יפחת מ-4 מ'.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע, ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10 להלן בעניין חזית מסחרית.</p> <p>ב. תחוייב חזית מסחרית בהתאם למסומן בתשריט.</p>
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב-2012, וכל השימושים הנלווים המשרתים את דיירי הדיור המוגן והנחוצים לתפקודו.</p> <p>2. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז-2007.</p> <p>3. דיור לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים כגון גני ילדים, מעונות יום, מבנים קהילתיים ומבני רווחה, בתי כנסת.</p> <p>5. בקומת הקרקע - מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, בנקים, שרותי אשנב, חדרי כושר, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה מסעדות וקיוסקים, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה.</p> <p>6. בריכת שחייה ומחלקה סיעודית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחה של יח"ד לדיור מוגן לא יעלה על 100 מ"ר ממוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים).</p> <p>2. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים - כל יחידות הדיור יהיו בבעלות אדם אחד. לא תועבר בעלות ביחידת דיור, אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל היחידות.</p> <p>3. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p> <p>4. מסחר:</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 בעניין חזית מסחרית.</p>





4.2	דיוור מיוחד
	<p>5. סה"כ יחידות הדיוור במגרש יהיה 400 יח"ד עבוד דיוור מוגן, תתאפשר הרחבה עד ל-500 יח"ד בסך הכל, עבור שימוש למעונות סטודנטים. במקרה זה גודל יחידת דיוור ממוצעת לא יעלה על 70 מ"ר סה"כ.</p> <p>6. לשימושים - דיוור מוגן מעונות סטודנטים דיוור לאוכלוסיה עם צרכים מיוחדים תהיה חובת רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011 בכדי להבטיח אי סחירות לשימושים אלו.</p>



4.3	מגורים ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. משרדים ושירותים עסקיים.</p> <p>2. מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה.</p> <p>3. מגורים</p> <p>4. גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום במבני המגורים.</p>
4.3.2	הוראות



א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מבני התעסוקה יופנו ככל הניתן כלפי דרך 4313. מבני המגורים יוצמדו לקו הבניין מהרחובות המקומיים והרחוב הדרומי.</p> <p>2. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד.</p> <p>3. יותרו מגורים בכל קומות המבנים, למעט בקומה תת קרקעית ובקומת הקרקע.</p> <p>4. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>5. תותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח.</p> <p>6. חנייה:</p> <p>תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד ויחולו עליה הוראות סעיף 6.4 חניה.</p> <p>7. 20% מכלל הדירות יהיו יחידות דיוור קטנות. מתוכן 20% יהיו דירות קטנות מאוד.</p> <p>8. דווריות: יותרו דווריות כמפורט בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>9. ככל שיבנו מבנים משולבים למגורים ותעסוקה, כניסות/לובאים למגורים יופרדו מכניסות למסחר ולתעסוקה.</p> <p>10. מסחר</p> <p>א. תתאפשר המרה של שטחי תעסוקה למסחר בהיקף של עד 5% מזכויות הבניה לתעסוקה.</p> <p>ב. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד במבנים הכוללים מגורים. במבנים שלא כוללים מגורים, יותר מסחר גם בקומה הראשונה שמעל לקומת הקרקע.</p> <p>ג. השטחים המיועדים למסחר שיבנו בקומת הקרקע, יהיו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או כיכר עירונית ו/או שצ"פ וללא מכשול ו/או גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>ד. בקומת קרקע מסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים. קומת גלריה, לא תיכלל במניין הקומות המותרות.</p> <p>11. המגורים ימוקמו רק מדרום לקו עזר שמופיע בתשריט, המייצג את המגבלה הסביבתית ביחס לדרך 4313.</p>

	4.3	מגורים ותעסוקה
	4.4	תעסוקה
	4.4.1	שימושים
<p>1. משרדים ושירותים עסקיים. 2. מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה. 3. תתאפשר הקמת תחנת קצה לאוטובוסים גם בקומת הקרקע וגם בקומת תת הקרקע.</p>		
	4.4.2	הוראות
<p style="text-align: center;">א</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תחנת הקצה לאוטובוסים, ככל שתהיה על קרקעית, תוקם כך שהחזית הארוכה ביותר שלה תופנה ככל הניתן כלפי דרך 4313. 2. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד. 3. חנייה: תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד ויחולו עליה הוראות סעיף 6.4. 4. מסחר</p> <p>א. תתאפשר המרה משטחי התעסוקה למסחר בהיקף של עד 5 אחוז מזכויות הבנייה לתעסוקה ב. השטחים המיועדים למסחר שיבנו בקומת הקרקע, יהיו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או כיכר עירונית ו/או שצ"פ וללא מכשול ו/או גידור בניהם ובין המדרכה. ג. בקומת קרקע מסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים. קומת גלריה, לא תיכלל במניין הקומות המותרות.</p>		
	4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	4.5.1	שימושים
<p>1. תאי שטח 31 ו-34 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, שימושים מעורבים כגון גן ילדים ובית כנסת, מעון יום וכיוב'.</p>		
	4.5.2	הוראות
<p style="text-align: center;">א</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 3. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב כך שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. המבנה יוצמד לקו הבניין בהיקף</p>		



4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שלא יפחת מ 50%.</p> <p>4. יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.</p> <p>5. מימוש זכויות למסחר יותר באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב וימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או יתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p> <p>6. הפרש גבהים בין מפלס הכניסה למפלס הרחוב הסמוך לא יעלה על 50 ס"מ.</p> <p>7. בעת התכנון לביצוע של מבנה הציבור במגרש 34 יהיה צורך בהכנת נספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים והטיפולים הנדרשים לצורך עמידה בכושר הבידוד הנדרש ביחס לרעש מכבישים. כמפורט בטבלה ד-9 בפרק האקוסטיקה במסמך הסביבתי.</p>



4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>1. בייעוד זה יותרו כל השימושים המותרים ביעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים' וביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.</p> <p>2. תא שטח 35 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לשימושי תרבות, דת, בריאות, רווחה ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי בהתאם לייעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים' וייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.</p> <p>2. בעת התכנון לביצוע של מבני ציבור רגישים לרעש במגרש 35 תידרש הכנת נספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים והטיפולים הנדרשים לצורך עמידה בכושר הבידוד הנדרש ביחס לרעש מכבישים באישור הגורם הסביבתי המוסמך. הבניה בתא השטח תעשה בתיאום עם עקרונות נספח ניהול הנגר באופן שלא יפגע במתקן הויסות שבתא שטח 216.</p>



4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק.</p> <p>5. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p> <p>6. מצללות (פרגולות).</p> <p>7. קיוסק, מסעדה, בית קפה, מסחר לצורכי פנאי.</p> <p>8. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>9. חנייה בתא שטח 216 בלבד.</p> <p>10. מתקני מחזור.</p> <p>11. תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.</p>
4.7.2	הוראות



1. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-15 מ"ק, או על פי הנחיות הועדה המחוזית בנושא ייעור עירוני. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי תכנית הפיתוח שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם.
2. השצפים יתוכנן תוך שימור מרבי של מי הגשם אשר יורדים בתחומם.
3. עיצוב צמחי - עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים /רב שנתיים/ ומטפסים, יעשה באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה וחסכונית במים.
4. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו.
5. השצ"פים יתוכננו באופן הנותן מענה למגוון פעילויות רחב הכולל בין היתר, הגדרת אזורי בילוי, שהיה בשטח פתוח, לימוד והגנה על ערכי טבע ונוף וטבע עירוני ואזורי שצ"פ אינטנסיבי המותאמים למנעד רחב של גילאים.
6. הצללה באמצעות התקנת מתקני צל או באמצעות עצים בוגרים של לפחות 30% משטח כל שצ"פ.
7. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או לפתרון / שימוש אחר. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.
8. תא שטח 207 - תותר הקמת מזנון, בית קפה או מסעדה עפ"י הזכויות בטבלה 5, השימושים המסחריים ימוקמו צמוד לתשתית קיימת, ללא גידור.
9. תאורה
 - א. התאורה תבוסס על גופים בטכנולוגיית LED,
 - ב. תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד.
 - ג. יש להימנע ככל האפשר מתכנון קירות תומכים בין שטחי השצ"פ ובין הדרכים. ככל שתידרש הקמת קיר תומך בין שצ"פ ובין הדרכים או המגרשים הגובלים, גובהו לא יעלה על 1.2 מ'.
 10. מגרש 216 פארק רובעי:
 - א. תוגדר שפה עיצובית אחידה וכללים לפיתוח השטח שיבטאו את היותו של הפארק הרובעי יחידת שטח פתוח אחת שלמה.
 - ב. הפארק הרובעי יאפשר ויסות והשהייה, של מי הנגר ע"פ נספח ניהול מי הנגר.
 - ג. מתקן ויסות נגר יתוכנן כמתקן רב שימושי ככל הניתן, בשילוב שימושי פנאי ונופש.
 - ד. בתא שטח זה יתאפשר חניון ציבורי בהיקף של עד 5% משטח הפארק.
 - ה. הפיתוח הנופי בפארק ישלב מיני צומח ממאפיינים של צמחיית חמרה וחמרה חולית.
 - ו. הפארק יתוכנן תוך הבטחת חיבוריות ונגישות למערכת צירים ושבילי אופניים עירונית ותוך התייחסות לנגישות במערך התנועה והתחבורה הציבורית.
 11. תאי שטח 205, 207, 208:
 - א. תאי השטח ישמשו כרחוב ללא תנועת כלי רכב/ שביל רב קיבולת ויאפשרו מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים בצורה המשכית וללא גידור ויהוו ציר ירוק עד לפארק הרובעי.
 - ב. החתך יתוכנן כלל הניתן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ויכלול שביל אופניים ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ורצועת הליכה מופרדת ברוחב מינימלי של 2.5 מ' וכן מדרכות בצמוד לקוי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.3. 2. עבודות בתחום דרך 4313 יבוצעו בתיאום רשות התמרור המוסמכת לעת הביצוע.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. פיתוח הדרכים והרחובות כמפורט בסעיף 6.3. ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום הדרך הגובלת בתוואי המטרו והרק"ל אלא בתאום עם נת"ע. ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום הדרך הסמוכה לאתר ההתארגנות של המטרו ותחנת המטרו, אלא בתאום עם נת"ע. ד. תאי שטח 26-27 מיועדים לשמש בין היתר כרצועת ניקוז ולצורך מעבר תשתיות. ניתן לשנות את ייעוד הקרקע בתחום זה בהתאם להוראות בסעיף 6.17 (1).
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	א. שטחים פתוחים מגוננים, מרוצפים, נטיעות, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, ריהוט רחוב לסוגיו השונים, שילוט תאורה וכיו"ב. ב. מצללות וקרוי בחומרי בניה קלים. ג. מתקנים הנדסיים ותשתיות. ד. מעבר תת קרקעי בין חניונים בתאי שטח גובלים
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור. 2. שבילי הולכי הרגל יוצללו באמצעות עצים בוגרים או פרגולות ויריעות הצללה לשיפור הנוחות האקלימית. 3. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה. 4. בתא שטח 61 תתאפשר זיקת הנאה למעבר בחניון תת קרקעי בין תאי שטח 106,114 5. בתא שטח 63 תתאפשר זיקת הנאה למעבר בחניון תת קרקעי בין תאי שטח 101,113 6. שטח זה יתפקד כחלק ממרחב הולכי הרגל ברחובות הסובבים, וישמש כמעבר ישיר ופתוח לציבור לשצי"פ הסמוך. תתאפשר הפניית חזיתות וכניסות של מבנים לשביל. 7. תא שטח 64- בתחום השביל לא יתאפשר כל פיתוח העלול לסכל חיבור עתידי של כביש ובהתאם להוראות סעיף 6.17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	3	3	0	2	30	102		400		9000		10000	40000 (1)	8097	51	דיור מיוחד	דיור מיוחד
0	3	3	3	1	6	24			50	1870		300	900	8097	51	מסחר	דיור מיוחד
0	3	3	5	1	6	24			50	550		1860	7440	3100	32	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	5	3	3	1	6	24			50	550		2378	9514	3964	33	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	5	1	6	24			50	1870		5111	20445	12778	34	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	3	5	1	6	24			50	550		2310	9238	5774	35	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0	3	0	3	3	25	88	46	243	40	12879		11664	21870	5260	101	מגורים	מגורים ד'
0	3	3	0	3	25	88	46	260	40	13780		250	750	5260	101	מסחר	מגורים ד'
0	3	3	0	3	25	88	46	260	40	13780		12480	23400	5685	102	מגורים	מגורים ד'
0	3	5	3	3	25	88	44	183	40	9699		300	900	5685	102	מסחר	מגורים ד'
0	3	5	3	3	25	88	44	183	40	9699		8784	16470	4153	103	מגורים	מגורים ד'
0	3	3	3	3	10	36	31	110	40	5830		125	375	4153	103	מסחר	מגורים ד'
0	3	3	3	3	10	36	31	110	40	5830		5280	9900	3584	104	מגורים	מגורים ד'
0	3	0	5	3	25	88	49	172	40	9116		8256	15480	3511	115	מגורים	מגורים ד'
0	3	0	5	3	25	88	49	172	40	9116		125	375	3511	115	מסחר	מגורים ד'



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 30



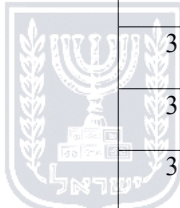
תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תכנית מס': תמל/ 1108 - שם התכנית: באר יעקב, מתחם א6

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
												120	480	3511	115	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
3	(2)	3	3	4	20	73	20	92	40	4876		4416	8280	4676	41	מגורים	מגורים ותעסוקה	
3	0	3	3	4	25	102			50	10898		9688	29063	4676	41	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
3	(2)	0	25	4	20	73	21	195	40	10335		9360	17550	9230	42	מגורים	מגורים ותעסוקה	
												88	263	9230	42	מסחר	מגורים ותעסוקה	
3	0	0	5	4	25	102			50	13078		11625	34875	9230	42	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
3	(2)	3	0	4	20	73	24	103	40	5459		4944	9270	4247	43	מגורים	מגורים ותעסוקה	
												113	338	4247	43	מסחר	מגורים ותעסוקה	
3	0	3	0	4	25	102			50	10195		9063	27188	4247	43	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
3	(2)	3	3	4	20	73	23	116	40	6148		5568	10440	5023	44	מגורים	מגורים ותעסוקה	
3	0	3	3	4	25	102			50	10547		9375	28125	5023	44	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
3	0	5	3	4	25	102			50	10547		9375	28125	3688	45	תעסוקה	תעסוקה	
												20	80	5253	207		שטח ציבורי פתוח	
												100	400	40888	216		שטח ציבורי פתוח	
													120	480	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
3	5	3	3	3	10	34	30	154	40	8162		5852	13860	5082	105	מגורים	מגורים ד'	
3	5	5	0	4	10	36	28	88	40	4664		3344	7920	3165	106	מגורים	מגורים ד'	



תכנון זמין מונה הדפסה 30



תכנון זמין מונה הדפסה 30

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
												125	375	3165	106	מסחר	מגורים ד'	
3	5	3	3	3	10	34	27	99	40	5247	3762	8910	3646	113	מגורים	מגורים ד'		
3	5	0	5	4	10	34	31	93	40	4929	3534	8370	3044	114	מגורים	מגורים ד'		
0	5	3	3	3	10	36	31	92	40	4876	3496	8280	2935	116	מגורים	מגורים ד'		
											125	375	2935	116	מסחר	מגורים ד'		

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

הוראות טבלה 5:

א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ב. דיור מיוחד - בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 8 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה. לא תתאפשר הגדלת שטח המרפסות מעבר ל- 400 יחידות דיור מוגן (במקרה שבו יופעל מנגנון ההמרה למעונות סטודנטים).

ג. בייעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.

ד. יותר להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. יותר להוסיף שטחי שירות על קרקעיים עד 200 מ"ר לרווחת הדיירים לטובת לובי, חדרי עגלות, חדר אופניים וחדרים המשמשים את כלל הדיירים במבנה וסמוכים ללובי הכניסה. השטחים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ו. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף (עפ"י סעיף 6.6)

ז. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות 6.11 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ח. גובה הבניינים המרבי יהיה בהתאם לאמור בטבלה זו ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד קצה גג עליון. מעל הגובה האמור תותר בניית מעקה גג, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.

ט. תתאפשר הקמת עד 2 קומות טכניות שלא נכללו במניין הקומות כפי שמופיע בטבלה זו ובכפוף למגבלת הגובה החלה בטבלה 5

י. התכסית הרשומה הינה תכסית מינימלית למגרש.

יא. תתאפשר הרחבה עד ל-500 יח"ד בסך הכל עבור שימוש למעונות סטודנטים (בהתאם לקבוע בסעיף 4.4).

יב. בייעוד שביל תתאפשר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה או חיבור בין חניונים, (כולל אפשרות לחניה מתחת לשביל).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניווד שטחים עיקרי אל מתחת לקרקע לשימושים כגון אודיטוריום, חדרי חוגים, או בריכת שחיה וכדומה (שרצוי לתכנן בקומת המרתף)..

(2) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות.
- א. נספח 1: 500 יכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. בהתאם למפורט בסעיפים 6.2, 6.3.
 3. מיקום קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. בהתאם למפורט בסעיפים 6.2, 6.3.
 4. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לגובה גדרות לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. ע"פ סעיף 6.3.
 5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, נטיעות עצים ברחובות ובחזיתות מגרשים והצללת רחובות. ע"פ סעיפים 6.2, 6.3.
 6. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר ופתרונות לניהול מי נגר בשצ"פים. ע"פ סעיף 6.7.
 7. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
 8. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.
 9. סימון זיקות הנאה למעבר הולכי רגל. מיקום זיקות ההנאה וגודלן הסופי ייקבע בתוכנית בקנה מידה 1: 500.
 10. הכנת נספח אקוסטי בהתאם לסעיף 6.9.
- ב. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:
 1. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 2. חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
 3. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 4. חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 5. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 6. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 7. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 8. היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 3. במקרה ובתוכנית יעשה שימוש בגז טבעי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
 4. תנאי להיתר בניה הינו הצגת פתרון קצה לביוב לשימושים המבוקשים בהיתר.
 5. תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>עצים אשר סומנו להעסקה/כריתה.</p> <p>6.היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.</p> <p>7.בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>8.תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.</p> <p>9.רעש:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בנייה במגרשים 41, 42, 43, 44, 45 הכוללים ייעודי תעסוקה ובמגרש 51 המיועדת לדיור מוגן: הכנת נספח אקוסטי אשר יכלול בדיקת השפעות רעש מערכות מכניות על מבני המגורים ומבני ציבור הכלולים בשימושי הקרקע/ייעודי הקרקע המאושרים וכן על תמ"לים: 1018-1019 ועל מבנים בתלמי מנשה. במידה ויאותרו חריגות מהתקנות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים התשן-1990, יפורטו אמצעים פיזיים לצורך עמידה בקריטריון.</p> <p>10.תנאים למתן היתר בנייה במקרה של מנגנון פניאומטי:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.</p> <p>ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר.</p> <p>התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.</p> <p>ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>11. במגרשים הכוללים שטחים מבונים, תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום לפי תקנה 27 כמפורט בסעיף 6.5.</p>	

הוראות בינוי	6.2
<p>1.הצמדות לקו בניין- הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. גובה הבנייה הצמודה לקו הבניין כאמור לא תפחת מ-6 קומות.</p> <p>תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ורק במקרה של אילוצים הנדסיים. סטייה של מעל ל-20% מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת מהתכנית. במקרה של מגרש הפונה ליותר מרחוב אחד, תתאפשר הצמדות של 50% בלבד לקווי הבניין ברחובות המשניים (בעלי חתך הדרך הקטן יותר).</p> <p>2.הבניה תהיה מרקמית כמפורט להלן: העמדת הבניינים בתוכנית בינוי ופיתוח למבן תתוכנן ליצירת מרקם רחובות עירוניים. חזיתות הבניינים יופנו לרחובות הראשיים ולחזית המסחרית לצורך יצירת דופן הרחוב והמרחב הציבורי.</p> <p>3.גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ומטעמים הנדסיים בלבד.</p> <p>4.לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב או שביל או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.</p> <p>5.מפלס הכניסה לבניין: גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך,</p>	

ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6. הפרדה בין שימושים מעורבים :

א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין

השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הנ"ל:

ב. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות/מערכת הכוללת סינון.

ג. רעש מיקום אזורים מושכי קהל.

ד. מפגעי תאורה.

ה. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.

ו. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים. ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטח

מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגובה ביותר בבניין, בהתאם להנחיות

הרשות המקומית. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים

חזותיים.

ח. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.

ט. 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.

י. בחנויות הגדולות מ 80 מ"ר- ככל ופתרון הפריקה והטעינה ינתן בתחום המגרש, תנתן עדיפות

לפתרון בתת הקרקע או בקומה מקורה ובאופן שלא יהווה מטרד לשימוש המגורים במגרש.

יא. חנויות הקטנות מ 80 מ"ר לא יחויבו בביצוע פריקה וטעינה בתחום המגרש.

7. הוראות להקמת קולונדה :

א. תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0.

ב. השטח שתחת הקולונדה ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים

והפרעות.

ג. בשטח שתחת הקולונדה ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשירות בתי אוכל ובתי קפה

המהווים חלק מן המסחר.

ד. בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי

המקרקעין.

ה. במקרה וקו הבניין אינו אפס ויש רצון בקולונדה, יותר קו בנין צידי 0 מ', לצורך המשכיות

והמשכיות המסחר.

ו. גובה הקולונדה לא יפחת מ 4.5 מ'.

8. חזית המגרש: מיקום חדרים טכניים, פילרים, מתקני אשפה וכד' בקומת הקרקע יהיו בכפוף

לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה

מחזית הכביש.

9. דיוריות: ניתן לאשר הקמת דיוריות לכל היותר ב- 25% מיחיד בכל תא שטח בהם

מתאפשרים שימושי מגורים, וששטחן עולה על 120 מ"ר ברוטו (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד).

ביחידת דיור כאמור תתאפשר דיורית אחת בלבד. הדיורית תיכלל בהיתר הבנייה המקורי של

יחידת הדיור.

10. מספר המבנים המינימלי בכל מגרש יהיה עפ"י נספח הבינוי. גובה הבנייה המרקמית המופיע

בנספח הבינוי הינו מחייב וחריגה ממנו מהווה סטייה ניכרת.

11. כל המבנים לאורך השצ"פ בתאי שטח 207,208 ו- 215 יופנו לכיוון תאי שטח אלו ויוצמדו לקו

בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1. ברחובות 1 ו 2 רוחב מדרכה מינימאלי יהיה 3.5 מטר נטו. ביתר הרחובות רוחב מדרכה המינימאלי יהיה 3 מ', ניתן לצמצם רוחב זה לכדי 2.75 מ' במקרים שבהם המדרכה צמודה לרצועת גינון או לשביל אופניים.

2. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:

א. בכל תא שטח יוקצה חלק לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

ב. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם נהיה תכנון זמין תכנון זמין הדפסה 30 מרווח המגרש הקדמי קטן מ- 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.
ג. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 7 מ"ק לעץ.

ד. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):

ה. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
ו. תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ג לעיל באישור מהנדס הועדה המקומית ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.

3. נטיעות וגינון במרחב הציבורי:

א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחנייות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

ב. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ- 120 ס"מ.

ג. נטיעת עצים במגרשי החנייה ציבוריים תתבצע ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. העצים ישולבו בערוגות בקוטר 1.2 מ' לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 10 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.

ד. תותר הפחתה ו/או שינוי מסעיפים א-ג לעיל באישור מהנדס הועדה המקומית ובמקרה שיוצג פתרון אפשרי אחר, ובלבד שיובטח יינטעו עצים באופן שיבטיח צל רציף. נטיעות העצים יבוצעו באופן שיבטיח בית גידול המתאים להתפתחות עצי צל בגודל בינוני לפחות ע"פ הנחיות אגף יער ואילנות במשרד החקלאות. בכל מקרה עומק אדמה גננית לא יפחת מ- 100 ס"מ.

4. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים:

מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

5. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשא וחדמונה תכנון זמין הדפסה 30 שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.

6. קירות תמך:



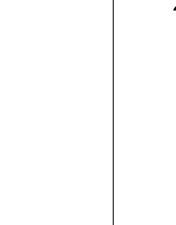
א. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן או חומרים עמידים אחרים כדוגמת חומרי הפיתוח של הקירות בפארק. לא יעשה שימוש בחיפוי אבן טבעית. חומרי הגמר ייקבעו כחלק מ"תדריך בינוי ופיתוח".

ב. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.

<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>ג. גובה קירות בגבול מגרשים בכל הייעודים כלפי שטח ציבורי, דהיינו מדרכה, שצ"פ, פארק או שביל לא יעלו על 0.6 מ' אלא באישור הועדה המקומית. גובה קירות הפיתוח בתחום במגרשים (של החצרות הפרטיות) לא יעלה על 1.5 מ'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>1. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב מיסעת הכניסה לא יעלה על 6.0 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. ביצוע הכניסה לחנייה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.</p> <p>2. לא תתאפשר חניה על קרקעית בתחום המגרשים למעט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ולמעט תחנת הקצה לאוטובוסים במגרש 45.</p> <p>3. החניה תהיה לפי התקן הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת התרי בניה. החניה לרכב פרטי, רכב תפעולי ומשאיות כולל אזורי תמרון, פריקה וטעינה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>4. במקרים בהם פריקה וטעינה תעשה בתוך תא השטח, היא תהיה ממוקמת בעורף המגרש או בתת קרקע ולא בחזית הרחוב הראשי.</p> <p>5. ככל הניתן יאוחדו חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. ככלל תותר כניסה אחת לחניון עבור כל מבנה, והיא תמוקם ככל הניתן בכניסה מרחוב מקומי ולא מהשדרה הראשית. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו משיקולים הנדסיים או תנועתיים בלבד, באישור מהנדס הוועדה המקומית. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. במבנים בהם קיים עירוב שימושים תתאפשר כניסה נפרדת לחניון עבור מסחר או תעסוקה ומסחר בנפרד מחניון המגורים.</p> <p>6. החניה תכלול הכנה מתאימה לטעינה חשמלית לכלל החניות בחניונים התת-קרקעיים.</p> <p>7. תיבחן אפשרות למיקום פריקה טעינה לרכב מסחרי קטן לצורך פריקה/טעינה בסמוך לחזיתות מבני המגורים (למשלוחים / דואר חבילות).</p> <p>8. בחניונים תת קרקעיים יחולו ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. תינתן עדיפות לאורור ותאורה טבעיים.</p> <p>ב. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ג. נקודות פליטת האוויר ממערכת האורור המאולצות של החניונים יקבע תוך התייחסות והתרחקות משימושים רגישים ומקומות בהם קיימת שהייה של הציבור, בין השאר מיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>ה. אין לאפשר אורור חניון למרווח הקדמי או לתחום שבין הבניינים.</p> <p>ו. מקומות חניה לאופניים:</p> <p>יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל או בתת הקרקע.</p> <p>חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקות ו/או רישום</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה</p>	<p>6.5</p>



6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>4. ביעוד "מגורים ד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד למועד האמור תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>
6.6	חשמל
	<p>א. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : תעסוקה, דיור מיוחד, מגורים ותעסוקה, מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה.</p> <p>2. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ע"פ מחשבון ניהול הנגר לנפח יממתי ובהתאם לעקרונות נספח ניהול החלחול העילי המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות נגר והחדרה.</p> <p>2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם להיקפים שהוגדרו בנספח הניקוז וניהול מי הנגר. ניהול הנגר בשטחים אלה יבוצע ככל הניתן באמצעות חלחול.</p> <p>3. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א/1 התוכנית נמצאת בשטח להחדרה לתוך נקבובי התוכנית תבטיח שהנפח המנוהל יופנה לשטחי חלחול להעשרת מי התהום.</p> <p>4. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהיקפים כפי שהוגדרו בנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>5. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן :</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום המגרשים של ייעודי המגורים למיניהם ושל מבני הציבור בהתאם למפורט בנספח הניקוז.</p> <p>ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול.</p>

6.7	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>ג. בתוכנית הבינוי והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים.</p> <p>ד. מרזבי הגגות יופנו לשטחים המחלחלים.</p> <p>ה. אין לכלול במניין השטחים לחלחול ולניהול מי נגר רמפות כניסה לחניונים.</p> <p>6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.</p> <p>7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשצ"פים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.</p> <p>9. בתחום מגרש 216 יוקם מתקן לניהול מי נגר בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>10. תהיה העדפה לשימוש בפתרונות מבוססי טבע, דוגמת עיצוב שיפועים וטופוגרפיה, אגני השחייה, תעלות חלחול וכדומה, באופן המעניק להם ערך סביבתי, אקולוגי, נופי, חינוכי וחברתי, לרבות היוועצות עם מומחים בתחום.</p> <p>11. תכנית בינוי ופיתוח, תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בתכנית הבינוי והפיתוח יהיו באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>12. בעת פיתוח השכונה, עד לביצוע מלא של פתרונות ניהול מי נגר בשצ"פים, יוקם פתרון איגום זמני של עודפי מי הנגר.</p>
6.8	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</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.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. 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 חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>5. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>1. רעש: תנאי להיתר בכל המגרשים הכלולים בתכנית:</p> <p>א. הכנת נספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים והטיפוליים הנדרשים לצורך עמידה בכושר הבידוד הנדרש ביחס לרעש מכבישים - כמפורט בטבלה ד-9 בפרק האקוסטיקה בנספח הסביבתי.</p> <p>ב. הכנת נספח אקוסטי אשר יפרט אמצעים למניעת רעש בלתי סביר ומניעת רעש ממערכות מכניות רועשות כגון: חדרי משאבות, מערכות אוורור מאולץ, מזגנים, חדרי גנרטור וכו'.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

ג. ינקטו אמצעים כך שמפלס הרעש בתוך הדירות בחדרי המגורים וחדרי השינה לא יחרוג מערך - 40dBa עם חלונות סגורים בשעות שיא הרעש. במבני חינוך, כיתות לימוד/גן מפלס הרעש בחדרים עם חלונות סגורים לא יחרוג מערך 35dBa .

2. פסולת:

א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

ב. המתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

ג. ידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

ד. פחים ומתקני פסולת ומחזור יהיו סגורים וחסני נבירה.

3. איכות אויר:

א. יש להתקין ארובות לגנטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר למבני מגורים שכנים.

ב. בתי העסק יופעלו תוך שימוש באמצעים כך שלא יופץ ריח לתחום בית העסק.

ג. בחניונים תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.

ד. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.

4. נוחות אקלימית:

א. לעת תכנית עיצוב אדריכלית / תכנון מפורט, תיבחן העמדת המבנים במגרשים 42, 51, 101, 102, 103, 104, 115 ע"מ להגביר ככל שניתן את האוורור הטבעי ע"י אפשרות זרימת רוחות ממערב, זאת בכפוף לעמידה בהוראות הבינוי המחייבים.

ב. לאורך השדרה המשיקה לדרך 4313, במקטע שבין דרך 7 לדרך 1, יתווספו נטיעות כך שהמרחק בין העצים לא יפחת מ 12 מ'.

ג. יתווספו נטיעות בצד המזרחי של דרך מספר 1, כך שהמרחק בין העצים לא יפחת מ 12 מ'.



מסחר

6.10

הוראות לבניית חזית מסחרית:

א. במקומות המסומנים בתשריט בסימון "חזית מסחרית" תחויב הקמתה.

ב. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.

ג. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.

ד. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה). בכל מקרה רוחב המדרכה האפקטיבי (כולל זיקת הנאה לציבור) לא יפחת מ 3 מ'.

ה. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב.

ו. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.

ז. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תספר במניין הקומות.

הוראות בזמן בניה

6.11

1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל

6.11	הוראות בזמן בניה
<p>תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. 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>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי גישה, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. שלב פיתוח והקמה:</p> <p>א. רעש- יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה.</p> <p>ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד. הצבת מגרסת אבן מחייבת הסדרת רשיון עסק וקביעת מיקום בתיאום מהנדס העיר.</p> <p>ג. מניעת אבק - הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.</p> <p>ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים.</p> <p>ה. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני).</p> <p>ו. מניעת גלישת עודפי עפר, נוזלים ופסולת מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.</p> <p>ז. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים. ככל ש תכנית הפיתוח תגדיר צורך בסילוק עודפי עפר בכמות הגדולה מ- 50,000 מ"ק יש להגיש לאישור מהנדס העיר והיחידה הסביבתית נספח פינוי עודפי עפר וחפירה.</p> <p>ח. אתרי ההתארגנות ימוקמו בשטח התכנית בלבד, בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח. אתרים אלו יגודרו וינוקו מפסולת באופן שוטף.</p> <p>ט. הגישה לאתר תהיה ע"ג דרכים מאושרות בלבד. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.</p> <p>י. אסורה שפיכת עודפי עפר בשטחים הפתוחים שאינם מיועדים לפיתוח.</p>	



6.12	תשתיות
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>3. הוראות לגבי קווי מקורות:</p> <p>א. קווי ביוב החוצים קווי מקורות ראשיים יחויבו באישור "מקורות".</p> <p>4. גז טבעי</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

תשתיות	6.12
	<p>2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטחים פתוחים, כיכר עירונית, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון, מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p> <p>7. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה- אזור סיכון ציפורים ב'.</p> <p>2. גובה הבניה המרבי הוא 172.45 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור רשות תעופה אזרחית (רת"א).</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 90 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רת"א לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו אישור רת"א לגובה המתקן ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>



בניה ירוקה	6.14
	<p>1. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תתאפשר התקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות המבנים, בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>

זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה	6.15
	<p>1. מיקומי זיקת הנאה למעבר הציבור המסומנת בתשריט היא עקרונית בלבד. מיקום זיקת ההנאה הסופי יקבע בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. רוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>ב. תתוכנן כמעבר לכלל הציבור באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות, שערים ומעקות וככל הניתן ללא מדרגות.</p> <p>ג. לא תתוכנן כחלק ממבנה נוסף.</p> <p>2. בתוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ל"זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור להולכי רגל וכלי רכב ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p>



הנחיות מיוחדות	6.16
	<p>שטח זה הינו את ר התארגנות הנדרש לצורך הקמת מערכת המטרו בהתאם לתתל/ 101/א, תנאי לתחילת עבודות ביצוע לתא שטח זה הינו סיום תקופת ההקמה של המטרו או אישור</p>

6.16 הנחיות מיוחדות	
הגורם המוסמך כי השטח אינו נדרש עוד להתארגנות. (סיום תקופת ההקמה והגורם המוסמך כהגדרתם בתת"ל/ 101/א)	

6.17 הליכים סטטוטוריים	
<p>1. יתאפשר צמצום זכות הדרך במגרשים 26-27 במסגרת תכנית עתידית שתוסיף דופן דרומית בנויה לרחוב מספר 2, לא יראו בתכנית כאמור כסותרת לתמ"ל זו ולא יידרש אישורה של הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור לתכנית כאמור.</p> <p>2. יתאפשר שינויי ייעוד הקרקע מגרש 64, לייעוד דרך במסגרת תכנית עתידית, לא יראו בתכנית כאמור כסותרת לתמ"ל זו ולא יידרש אישורה של הוועדה לקידום מתחמים מועדפים לדיור לתכנית כאמור.</p>	

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

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות תשתיות תחבורה, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
---	--

