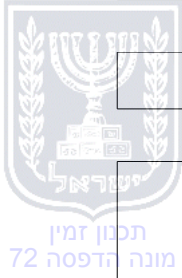


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0595314

מתחם 7א צריפין



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2022

לאשר את התוכנית

26/12/2022



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת לאחד ממתחמי התכנון בשטח מחנה צריפין המיועד לפינוי- מתחם 7 א'. מתחם תכנון 7 בצריפין חולק לשני מתחמים: החלק הצפוני הוא מתחם 7א' שבתחום השיפוט של ראשון לציון והחלק הדרומי הוא מתחם 7ב' שבתחום השיפוט של באר יעקב ומקודם בתכנית מפורטת במקביל לתכנית זו. תכנית זו, כוללת כ- 409 דונם, גובלת מצפון בבית החולים אסף הרופא, במזרח- בדרך 44, במערב בשטח הפארק האזורי כפי שנקבע בתכנית המתאר המחוזית תממ/3/21 וגובלת בדרום בתחום השיפוט של באר יעקב. מטרת התכנית היא שינוי ייעוד הקרקע לתעסוקה, תעסוקה ומסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקן הנדסי. בתכנית מוצעת תוספת של שטחים לתעסוקה וליחידות דיור ודיור מוגן.

במתחם זה עוברים שני הרחבות הראשיים החשובים ברשת הרחובות המקשרים את באר יעקב וראשון לציון: המשך רחוב נעמי שמר מבאר יעקב בכיוון צפון-דרום והמשכן של שדרות ירושלים הממשיכים מראשון לציון בכיוון מזרח-מערב. שתי השדרות מהוות את נקודת המפגש בין שתי הרשויות המוניציפאליות בצריפין. יצוין כי התכנית נערכה כפועל יוצא של חשיבה תכנונית מקיפה שנערכה במסגרת התכנית השלדית של צריפין אשר אומצה על ידי הולנת"ע, בהתאמה למסמכי תכנית המתאר המקומית הכוללת של באר יעקב הנמצאת בהפקדה ובהתייחס לתכניות המפורטות הנוספות בסביבת התכנית במרחב זה שאושרו בוועדה המחוזית ובתמ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 7א צריפין

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0595314

שטח התכנית 407.935 דונם

1.2

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	185162
	קואורדינאטה Y	652136



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.5.2 תיאור מקום
חלק משטח מחנות צריפין, מדרום לבית החולים אסף הרופא, מצפון למתחם 7ב בצריפין, ממערב לדרך 44 וממזרח לראשון לציון ולפארק האזורי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צריפין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7327	לא מוסדר	חלק	23	
7329	לא מוסדר	חלק		39, 42
4222	מוסדר	חלק		3, 5-8, 26, 43
4235	מוסדר	חלק	47	34, 42-43, 46, 48
4237	מוסדר	חלק		10
4238	מוסדר	חלק	1, 27-28	2, 25-26, 29-31
4239	מוסדר	חלק	15	25, 29

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 72

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
ממ/ 825	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ממ/ 825.	2820			03/06/1982
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
תמא/ 4 / 2 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / א. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 / א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224		19/08/1997
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 47 / א / 1 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 / א / 1 / 2. הוראות תכנית תמא/ 47 / א / 1 / 2 תחולנה על תכנית זו.	8548	1616		26/11/2019
תמא/ 47 / א / 2 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 1. הוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7956	618		11/10/2018
תמא/ 47 / א / 2 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 2. הוראות תכנית תמא/ 47 / א / 2 / 2 תחולנה על תכנית זו.	7873	9622		12/07/2018
תתל/ 101 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101 / א. הוראות תכנית תתל/ 101 / א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תתל/ 72 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב.	8361	13258		29/07/2019

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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				אמיר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אמיר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 1250	1	15/12/2022	תהל אייזנברג	12: 44 15/12/2022	נספח מס' 1.1 - בינוי, מחייב לעניין קווי הבניין ומגבלות קונוס הנחיתה של ביה"ח.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1250	1	18/10/2022	תהל אייזנברג	09: 41 20/11/2022	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	28/11/2022	תהל אייזנברג	18: 07 28/11/2022	נספח מס' 1.3 - מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב	1: 2500	1	27/10/2022	תהל אייזנברג	15: 07 13/12/2022	נספח מס' 1.4 - קומפילציית ייעודי קרקע 7א7	לא
אדריכלות	מחייב	1: 1250	1	27/10/2022	תהל אייזנברג	13: 17 27/10/2022	נספח מס' 1.5 - עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	5	25/07/2019	תהל אייזנברג	17: 10 28/07/2019	נספח מס' 1.5 א' - טבלת עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/10/2022	דב הופמן	15: 44 14/12/2022	נספח מס' 2.1 - תנועה ותחב"צ	לא
תנוחה	מנחה	1: 1250	1	26/10/2022	דב הופמן	15: 45 14/12/2022	נספח מס' 2.2 - תנוחה	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	1	26/10/2022	דב הופמן	15: 45 14/12/2022	נספח מס' 2.3 - תנועה שלב א'	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	15/11/2022	שלומי זאבי	10: 46 15/11/2022	נספח מס' 3 - סביבה ונוף	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	08/12/2022	פלג נדיב	13: 35 08/12/2022	נספח מס' 4.1 - מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	08/12/2022	פלג נדיב	13: 35 08/12/2022	נספח מס' 5.1 - ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	11	10/02/2020	פלג נדיב	10: 10 27/11/2022	נספח מס' 5.2 - פרשה טכנית למים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	08/12/2022	פלג נדיב	13: 36 08/12/2022	נספח מס' 6.1 - ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	31	08/12/2022	פלג נדיב	14: 29 08/12/2022	נספח מס' 6.2 - ניהול מי נגר	לא
תנועה *	רקע	1: 1	82	14/12/2020	גישרמו לוי	08: 49 02/02/2020	בה"ת - בדיקת התכנות תחבורתית	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1	86	25/07/2019	משה שפירא	15: 47 25/07/2019	נספח מס' 8 - תיק תיעוד	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 9 - פרוגרמה	15: 45 14/12/2022	משה כהן	13/12/2022	6	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 11 - נספח סביבתי	13: 46 30/11/2022	אלדד שרוני	16/11/2022	34	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 12 - סקר היסטורי לזיהום הקרקע	09: 29 10/03/2019	אורי אמית	08/02/2022	133	1: 1	רקע	איכות הסביבה *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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
מחוז מרכז	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279	03-7632000	meyda@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
אדריכל	עורך ראשי	אמיר קולקר	19154	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717		tahel@kke.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	משה כהן		ק.ש.ת.מ.כ. ניהול פרויקטים	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	תהל אייזנברג	4969562	קולקר קולקר אפשטיין	תל אביב- יפו	דרך בגין	19	03-6875717	03-6875754	tahel@kke.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דב הופמן	89272	פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	34	03-7914111	03-7914112	dovh@pgl.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	מנעד - תכנון נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	ayelet@tichnun-nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	פלג נדיב	44558090	מלין מהנדסים בע"מ	פתח תקוה	אפעל	6	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ערן בלום	16045	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062	02-6735258	eran@e-blum.com
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	00115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	אורי אמית	000	אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח (1)	30	08-8567402		uria@adama-israel.co.il
מתכנן	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות (2)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
מהנדס	מודד	רוגן אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	bruria@hf-mapping.co.il
יועץ תחבורה	מתכנן	גישרמו לוי	0	פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		pgl@pgl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4232.

(2) כתובת: רחוב האומנות 9 נתניה.

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
ממונה לשימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור	אזור גיאוגרפי מוגדר, כמסומן בתשריט, בו מצויים מבנים, אתרי מורשת ומרכיבים נופיים כגון עצים, שבילים, טרסות וכדומה היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור.
רצועת מתעיין	שטח המיועד למעבר המטרו לרבות המתקנים והמבנים הדרושים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה ומסחר הכולל מגורים, מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקן הנדסי ודרכים, בחלק משטח מחנה צריפין המתפנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית למגורים ד', תעסוקה, תעסוקה ומסחר, ייעוד מעורב למגורים מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, שבילים, מתקן הנדסי ודרכים.
- ב. הדגשת והעצמת הפעילות האורבנית לאורך הרחובות הראשיים על ידי בניוי אינטנסיבי לאורכם וייעוד קרקע מעורב הכולל חזיתות מסחריות.
- ג. קביעת היקף זכויות הבנייה לתעסוקה מסחר ומגורים.
- ד. קביעת הנחיות בניוי למגורים ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות 20% מיחידות הדיור כדירות קטנות.
- ה. קביעת רשת רחובות עירוניים הכוללים את שתי השדרות המרכזיות ורשת רחובות משניים החוברים אליו לכדי יצירת מערכת תנועה מתפקדת.
- ו. קביעת הוראות בדבר התווית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית לרבות תוואי המתעיין (הקו החום) המיועד לעבור בשדרות נעמי שמר ושבילי אופניים.
- ז. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, מספר קומות והנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- ח. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור כולל תשתיות ושירותים.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- י. קביעת מתחמים ומבנים לשימור והוראות לשימורם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 100
דיור מיוחד	112
תעסוקה	308 - 300
מתקנים הנדסיים	800
מבנים ומוסדות ציבור	509, 506, 504 - 500
שטח ציבורי פתוח	511, 406 - 400
מרכז תחבורה	309
דרך מאושרת	621, 620, 607, 606, 604
דרך מוצעת	624, 618 - 611, 605, 603 - 600
שביל	714, 713, 711, 710, 708 - 700
תחנת תחבורה ציבורית	610 - 608
מגורים מסחר ותעסוקה	123 - 113, 111 - 109
מסחר ותעסוקה	211 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	602
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	406, 400
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	306
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	108
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	120, 110, 109
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	603, 600
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	309
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	800
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	604
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	617, 603, 602, 600
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	504, 502
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	800
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	606
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	617, 601
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	504
הנחיות מיוחדות ב	מגורים מסחר ותעסוקה	113
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	201, 200
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	610 - 608
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	112
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	621, 620, 606
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	600 - 602, 605, 611, 614, 615, 618,
		624
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	504

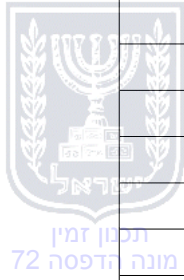
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	109 - 111, 113 - 123
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	200 - 211
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	703, 704, 708
זיקת הנאה למעבר רגלי	תחנת תחבורה ציבורית	608
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	300 - 302, 304, 308
חזית מסחרית	דיור מיוחד	112
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	504
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	109 - 111, 113 - 123
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	200 - 211
חזית מסחרית	שביל	703
חזית מסחרית	תחנת תחבורה ציבורית	608
מבנה להעתקה/שחזור	דרך מוצעת	602
מבנה להעתקה/שחזור	מבנים ומוסדות ציבור	506
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים מסחר ותעסוקה	110
מבנה להעתקה/שחזור	שטח ציבורי פתוח	402, 405
מבנה לשימור	דרך מוצעת	616
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	503
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	400, 401, 406
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	606, 607
ציר מערכת הסעת המונים	תחנת תחבורה ציבורית	608
קו בנין עילי	דיור מיוחד	112
קו בנין עילי	דרך מאושרת	621
קו בנין עילי	דרך מוצעת	600
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	504
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	109 - 111, 113 - 123
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	200 - 211
קו בנין עילי	שביל	703, 704
קו בנין עילי	תעסוקה	308
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	607, 620, 621
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	600, 605, 624
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	109, 113, 114, 117
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעסוקה	203, 205, 211
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	702 - 705, 710
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	404
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תחבורה ציבורית	608, 610

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	408,135	קרקע חקלאית
100	408,135	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.17	4,799.98	דיור מיוחד
8.99	36,838.94	דרך מאושרת
23.56	96,538.94	דרך מוצעת
12.20	49,965.41	מבנים ומוסדות ציבור
5.54	22,686.26	מגורים ד'
8.48	34,739.87	מגורים מסחר ותעסוקה
9.74	39,903.03	מסחר ותעסוקה
1.76	7,223.14	מרכז תחבורה
0.97	3,975.04	מתקנים הנדסיים
1.48	6,056.92	שביל
13.12	53,743.1	שטח ציבורי פתוח
3.56	14,592.92	תחנת תחבורה ציבורית
9.43	38,619.33	תעסוקה
100	409,682.88	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. מעונות יום/גני ילדים בקומת הקרקע, אשר ירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 (ד') להלן בתאי שטח 108,109 ו-110. 3. חנייה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה תהא בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. 2. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכסית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 3. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מן הבניין וימוקמו בקומת הקרקע או במרתף. 5. המרחק המינימלי בין מבנים לא יפחת מ-8 מטר. תותר הצמדת מבנים באותו תא שטח ליצירת חזית רציפה לאורך הרחובות בהתאם לנספח הבינוי. 6. ברחובות בהם קו הבניין בחזית הרחוב הוא 4 מטר, המרווח הקדמי בין גבול תא השטח וקו הבניין ישמש כשטח פתוח מגונן ויינטעו בו עצים וצמחייה. שטחים אלו לא יגודרו ולא יוצמדו לדירות המגורים. 7. תכסית הקומות מתחת למפלס הרחוב לא תעלה על 85% משטח תא השטח. 8. בתאי שטח בהם ממוקמים מעונות יום השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע יהיה במבנים הקדמיים ותתוכנן לו כניסה נפרדת. 9. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע וכן לא תותרנה דירות גן מעל גג שטחי מסחר או משרדים. 10. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.</p>
4.2	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים. 2. משרדים ותעסוקה משרדית (מיקום המשרדים יהא בקומות התעסוקה או בחזית המסחרית). 3. מסחר במפלס הקרקע בחזית הרחוב הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים. 4. מעונות יום בקומת הקרקע של בניי המגורים, אשר ירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 (ד') להלן בתא שטח 120. 5. חנייה תת קרקעית. 6. בתא שטח 117 יתוכננו דירות זעירות להשכרה בלבד.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>חניה</p> <p>1. לאחר הפעלת מערכת מתע"ן ניתן יהיה להמיר שטחי שירות תת קרקעיים בקומת מרתף העליונה בלבד לטובת שימושים עיקריים המותרים במגרש על חשבון מקומות חנייה שבוטלו ושטחים נלווים להם, למעט שימוש מגורים. 2. השימושים המותרים במרתף יהיו עבור מסחר, תעסוקה, מחסנים ומועדון דיירים. בתאי שטח</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	בהם יתוכנן מלון יותר גם שימוש מטבחים, ספא וחדרי כושר.
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תהא בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש. 2. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכסית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 3. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 4. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יהיו חלק בלתי נפרד מן הבניין וימוקמו בקומת הקרקע או בקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 5. הבניינים ייבנו בחזית הרחוב על קו הבניין המחייב ברציפות שלא תפחת מ- 80% מאורך חזית המגרש. בכל הבניינים תיעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית (כמסומן בנספח מס' 1.2). לא יותרו קומות עמודים מפולשות. 6. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב, בקומה המיועדת למסחר. 7. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב לא יפחת מ- 4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולנדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך בנספח מס' 1.2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1: 50. ב. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. ג. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. 8. בבניינים בני 18 קומות ומעלה, לא תותר הבלטת הדירות בקומות העליונות מקו החזית של הדירות מתחתיהן. הגדלת הקומות העליונות מעבר לתכסית הקומות התחתונות תהווה סטייה ניכרת. גובה לובי הכניסה לבניינים לא יעלה על 6.0 מ' ולא יפחת מ-4 מ'. 9. המרחק המינימלי בין מבנים לא יפחת מ- 8 מטר. תותר הצמדת מבנים באותו תא שטח, ליצירת חזית רציפה לאורך הרחובות, בהתאם לנספח הבינוי. 10. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. 11. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה. 12. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 13. בתאי שטח בהם ממוקמים מעונות יום השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או בקומה הראשונה, יהיה במבנים הקדמיים ותתוכנן לו כניסה נפרדת. 14. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע וכן לא תותרנה דירות גן מעל גג שטחי מסחר או משרדים. 15. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. חדרי שנאים לחשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

תעסוקה	4.3
<p>ד. חנייה תת קרקעית. ה. מלונאות מלבד תאי שטח 307, 308 (לא יותר מזרחית לדרך מס' 3).</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן. 2. היקף שטחי הבניה העיקריים לתעסוקה, מספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט. 4. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5. 5. תותר הקמת מלון בהיקף של 150 חדרים בשטח כולל של 40 מ"ר ליחידת אכסון. השטחים הציבוריים של המלון ייפנו לחזית הרחוב לשימוש הציבור, ככל הניתן. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 6. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. תעשייה עתירת ידע לסוגיה. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר קמעונאי במפלס הרחוב. ד. חדרי שנאים לחשמל. ה. מלונאות מלבד תאי שטח 208, 209 (לא יותר מזרחית לדרך מס' 3).</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן. 2. היקף שטחי הבניה העיקריים למסחר ולתעסוקה, מספר הבניינים, מספר הקומות, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן. 3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט. 4. השימוש למסחר יהא בקומת הקרקע במפלס הרחוב. 5. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך הערת אזהרה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת ההנאה בתיאום עם מהנדס העיר לא יהווה שינוי לתכנית זו. 6. חזית הבניין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכה. 7. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) בחזית הרחוב, ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר, על פי החתך המחייב בנספח מס' 1.2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים הבאים: א. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1:50. ב. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח. ג. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף. 8. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מחזית הבניין וישתלב בו מבחינה עיצובית. 9. בשטח זיקת הנאה תותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסום רוחב המעבר במעל 30%</p>	



4.4	מסחר ותעסוקה
<p>ושהשטח שיוותר יהיה רציף והמשכי ללא הפרעה כלשהי.</p> <p>10. בשטחים אלו יותר קירוי אקלימי בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה. ככל שיוחלט על קירוי אקלימי, הקירוי יהיה מחייב על כל הרחוב המסחרי.</p> <p>11. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</p> <p>12. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p>	<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>לא ניתן יהיה לפתח שטחים אלו לפני השלמת הריסת המבנים המסומנים בתת"ל 101/א בהתאם לסעיף 4.2.2 (ב) 2 ו-3 בתת"ל.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
<p>א. מבנים ומוסדות לצורכי חינוך, רווחה, תרבות פנאי וקהילה, בריאות, דת, מתקני ומבני ספורט, שיטור קהילתי, מחסני חירום ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ב. השימוש הראשי בתא שטח 504 יהא עבור מבנים לצרכים מקומיים של תרבות, חברה וקהילה.</p> <p>ג. השימושים במבנים הציבוריים ייקבע על ידי הועדה המקומית והיא רשאית לשלב שימושים שונים באותו מגרש.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ה. חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ו. בתא שטח 509 יתאפשר שימוש רגיש בכפוף לבדיקת איכות אוויר באישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. מבנים לשימור יהיו בשימושים: מבני חינוך, רווחה, תרבות פנאי וקהילה.</p>	<p>הוראות</p>
4.5.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. זכויות והוראות בניה בהתאם לטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>2. השטח המסומן בנספח מס' 1.1 בתא שטח 503 בשתי וערב בצבע אדום מיועד למגרשי ספורט של בתי הספר. שטחים אלה יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן בית הספר אינו פעיל ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של בתי הספר.</p> <p>3. בחזית הפונה לרחוב של מוסדות החינוך, בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של הילדים, יוקצה שטח בתחום המגרש המיועד למבני ציבור להמתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל.</p> <p>4. השטחים הפנויים מבניה בתא השטח יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים, מתקני משחק וריהוט רחוב אחר וכו' בהתאם לצורך.</p> <p>5. מבני הציבור יתוכננו על פי עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות העירייה באותה עת.</p> <p>6. בתאי שטח 501-506 יותרו שימושים של מסחר בהיקף של 5% מהזכויות. לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 5% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.</p> <p>7. בתא שטח 501 תתוכנן רחבה/כיכר עירונית בשטח של כ- 0.5 ד' בסמוך לצומת הרחובות 7 ו-12.</p>	<p>הוראות</p>



4.5 מבנים ומוסדות ציבור	
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החנייה יהיה בתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. בתאי שטח 502-503 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 504 לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה עד סיום הקמת המטרו או לחילופין אישור נת"ע.</p>
4.6 מתקנים הנדסיים	
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. תחנת שאיבה לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקווי הביוב והסניקה.</p> <p>ב. אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע תחנת השאיבה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, עירום עפר ומצעים, אגירת חומרי עבודה וגלם הסדרת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 800 מיועד להקמת תחנת שאיבה לביוב שפכי ראשון לציון לכיוון השפד"ן.</p> <p>2. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות שבנספח הבינוי אשר הינן מנחות בלבד.</p> <p>3. גינון ונטיעת עצים יתואמו עם מהנדס העיר ובהתאם לעניין.</p> <p>4. שטח ההתארגנות יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת תחנת השאיבה והשטח יושב לקדמותו.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום זה לא תותר בנייה.</p>
4.7 מרכז תחבורה	
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסוף תחבורה.</p> <p>ב. דרכים, חניה, מקומות חניה לאופניים ולאופנועים למשתמשי התחבורה הציבורית.</p> <p>ג. חדר מנוחה לנהגים.</p> <p>ד. מבנה שירות לכלי הרכב.</p> <p>ה. בית קפה, מזנון.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 309 יירשם על שם המדינה ובו יוכשר חניון לאוטובוסים.</p> <p>2. החניון יבנה בקומת הקרקע ויבוצע כחלק מעבודות הפיתוח וביצוע הדרכים ויתפקד כחניון פתוח.</p> <p>3. תכנון הבינוי והפיתוח יעשה באופן שיצמצמו מטרדים אפשריים לשימושי הקרקע הגובלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

<p>4.7</p>	<p>מרכז תחבורה</p> <p>4. הבינוי יבוצע באופן שיובטחו תנאי אוורור וסילוק מזהמי אויר ומטרדי רעש כתוצאה מהתחבורה הציבורית.</p>
<p>4.8</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.8.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי ונופש. ב. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט שאינם כוללים בינוי, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, תאורה, מערכות השקיה וכיו"ב. ג. תותר הקמת שירותים ציבוריים ומחסן לשירות הרשות המקומית בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם. ד. תותר הקמת בית קפה/מזנון בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם. ה. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. ו. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. ז. במבנים המיועדים לשימור בתא שטח 400 ו-406 יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, רווחה, תרבות ופנאי וקהילה.</p>
<p>4.8.2</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p>	<p>1. ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות שימור ושיקום המתחמים והמבנים לשימור יהא בד בבד עם בניית דירות המגורים. 2. תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר. 3. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. 4. בתא שטח 405 לא תותר בניית מבנה כלשהו. 5. הקמת מבנה שירותים כולל מחסן ובתי שימוש יהא בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. 6. הקמת בית קפה או מזנון יהא בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר מירבי עיקרי ושירות. בכל תא שטח תותר הקמת מבנה אחד לשימוש זה. 7. בבניינים לשימור בתאי שטח 400 ו-406 תוכל הוועדה המקומית לאפשר את השימושים מסחר, תעסוקה, משרדים או מבני ציבור לצרכי חינוך, רווחה, תרבות ופנאי וקהילה. 8. ככל שיימצאו בשטח שרידים היסטוריים של מסילת הרכבת ההיסטורית שעברה במקום ישולבו שרידים אלה בתכנון הפארק. 9. תאי השטח 401-404 מהווים רצף של שטחים ציבוריים פתוחים בשכונה ומהווים חלק מהשטחים לניהול מי הנגר העילי של אגן הניקוז כולו: א. תאי שטח אלו יתוכננו כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת שתאושר על ידי הוועדה המקומית. ב. יש לתכנן את תאי שטח אלו באופן שיאפשר שטח השהייה והחדרה למי נגר עילי בהתאם לנספח הניקוז. ג. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים בוגרים, חומרי גמר ופרטים אופייניים. ד. סה"כ נפח האיגום בשטחים אלו יהיה לפחות 20,000 מ"ק.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב. ג. תשתיות תת קרקעיות. ד. רצועת מתע"ן עפ"י הגדרתה בתתל/101/ א ותת"ל 72/ב. ה. מתקני וקווי תשתית. ו. שטחי התארגנות לצורך הקמת המטרו ותחזוקתו.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. יש להתקין מקומות חנייה לאופניים לאורך רחובות בהם חזית מסחרית. מיקום מדויק של החניות יקבע בתכניות הפיתוח של הרחוב כך שישאר מעבר חופשי להולכי רגל. 2. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965. ב. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב. ג. רצועת מתע"ן עפ"י הגדרתה בתתל/101/ א ותת"ל 72/ב. ד. תשתיות תת קרקעיות. ה. מתקני מיחזור ומתקנים טכניים.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. תוואי דרכים ורוחבן : כמסומן בתשריט. א. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התחבורה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 2. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט כמסומן בנספח מס' 2.1, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גבהי תאי השטח הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר, אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח. 3. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס העיר. 4. הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל, שבילי האופניים והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים : עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, מדרכות, תאורת הרחוב, עבודות נטיעות וגינון, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיוב'.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח זה לא תותר בנייה.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p>



4.10	דרך מוצעת
	<p>הנחיות מיוחדות נוספות:</p> <p>דרך 10 יכלה להיות מותוות ע"פ סימון ההנחיות המיוחדות בתא שטח 502, מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זאת.</p> <p>ניתן לממש את התוואי בתא שטח 502 באופן קבוע, במקרה כזה הוא יהיה החיבור היחיד של דרך 10 לדרך מספר 1 בתא שטח 604. לא יתאפשרו שני חיבורים של דרך 10 לתא שטח 604 מכוחה של תכנית זו.</p>



4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<p>א. נטיעות, גינון, ריצוף. ב. מעברים, שבילי הליכה ואופניים. ג. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. ד. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. ביצוע פיתוח השבילים יהא בד בבד עם בניית תאי השטח הסמוכים. 2. בתחום תאי השטח תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.</p>



4.12	דיור מיוחד
4.12.1	שימושים
	<p>א. דיור מוגן בהתאם לחוק ו/או מעונות סטודנטים בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. ב. משרדי הנהלה של מוסדות הדיור המיוחד בלבד. ג. מסחר בחזית הרחוב.</p>
4.12.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק: א. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012. שטח כולל של יח"ד יהיה 70 מ"ר בממוצע, ולא פחות מ-30 מ"ר. ב. יוקצו 1,500 מ"ר שטחים עבור מחלקה סיעודית בהתאם להנחיית משרד הבריאות. ג. יתרת השטח תוקצה לשטחים משותפים לרווחת דיירי הפרויקט כדוגמת חדרי חוגים, חדר אוכל, אולמות למופעים ולפעילויות, מתקני ספורט ובריכת שחייה, ספרייה, בית כנסת ומשרדים. ד. מרפסות בשטח 12 מ"ר. 2. מעונות סטודנטים: א. שטח הדירות המיועדות להשכרה לסטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר, תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). ב. 1,000 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים לצרכי תרבות, חינוך ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד. ג. 250 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים הדרושים לניהול המעונות.</p>



4.12	דיור מיוחד
	<p>ד. מרפסות בשטח 8 מ"ר לכל יחידה. ה. הבעלות במעונות תהיה אחודה. 3. השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב. 4. גובה הקומה המסחרית בחזית הרחוב במפלס קומת הקרקע, לא יפחת מ-4.5 מטר. לאורך החזית המסחרית יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב 4 מטר ובגובה 4.5 מטר. 5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה. 6. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגגנה הדפסה 72 תכנון זמין מונה הדפסה 72 7. הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן.</p>

4.13	תחנת תחבורה ציבורית
------	---------------------

4.13.1	שימושים
	<p>א. כלל השימושים המותרים עפ"י תת"ל 101/א. ב. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965. ג. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב. ד. תשתיות תת קרקעיות. ה. מתקני מיחזור ומתקנים טכניים. ו. בתאי שטח 609-610 יותרו השימושים : 1. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות. 2. שבילים ושדרות להולכי רגל. 3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. 4. נטיעות, גינון. 5. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. 6. חנייה תת קרקעית. 7. בתא שטח 609 יותר שימוש קיוסק.</p>

4.13.2	הוראות
--------	--------

א	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב 1. לא ניתן יהיה לפתח שטחים אלו לפני השלמת הריסת המבנים המסומנים בתת"ל 101/א בהתאם לסעיף 4.2.2 (ב) 2 ו-3 בתת"ל.</p>
---	--

ב	<p>הוראות בינוי 1. כל ההוראות החלות עפ"י תת"ל 101/א. 2. הוראות עבור תאי שטח 609-610 : א. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחובות הסמוכים. ב. אפשר שהכיכר תשמש גם כרחבת כניסה לבינוי הסמוך לה, וכן תאפשר פעילות של שהייה, מנוחה והמתנה. אזור זה יהיה בעיקרו מרוצף ועשוי לכלול בנוסף גם נטיעות, תאורה, הצללה בנויה וריהוט גן.</p>
---	--

תחנת תחבורה ציבורית	4.13
<p>ג. תא שטח 609 יתוכנן בד בבד עם הבינוי בתא שטח 504.</p> <p>ד. סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

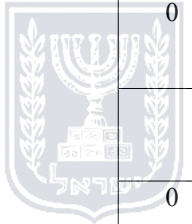
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
דירור מיוחד	דירור מיוחד	112	4780	20250	6750	24000	300	1131	51000	18	5	4	4	5	4		
דירור מיוחד	מסחר	112	4780	1500	600	960		1131	3060	18	5	4	4	5	4		
דירור מיוחד	<סך הכל>	112	4780	21750	7350	24960	300	1131	54060	18	5	4	4	5	4		
מגורים ד'		100	2221	6699	2128	4480	56	599	13307	10	3	4	4	5	4		
מגורים ד'		101	2492	6699	2128	4480	56	534	13307	10	2	4	4	5	4		
מגורים ד'		102	1994	6448	2052	4320	54	643	12820	10	2	4	4	5	4		
מגורים ד'		103	3512	9972	3268	6880	86	573	20120	10	2	4	4	4	4		
מגורים ד'		104	2316	6699	2128	4480	56	575	13307	10	2	4	4	5	4		
מגורים ד'		105	1324	6699	2128	4480	56	1005	13307	15	3	4	4	5	4		
מגורים ד'		106	2120	6008	1900	4000	50	562	11908	10	2	4	4	4	4		
מגורים ד'		107	4000	9782	3192	6720	84	492	19694	10	2	4	4	4	4		
מגורים ד'		108	2606	7580	2432	5120	64	581	15132	10	2	4	4	4	4		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	108	2606	250	50				300					4	4		
מגורים ד'	<סך הכל>		22585	50516	23146	43360	542	588	116722	25	4	0	4	5	0		
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	109	3596	5197	2262	4640	58	1121	12099	25	4	0	4	5	0		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	109	3596	1035	345	722		1121	2102	25							
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	109	3596	11922	3974	10200		1121	26096	25				5	0		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	109	3596	250	50				300								
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	109	3596	250	50				300								
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	110	2836	4135	1840	3680	46	952	9655	20	4	4	4	5	0		

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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					
									1213	688		131	394	2836	110	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4					952	16121	6301		2455	7365	2836	110	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4						300			50	250	2836	110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	5	20	25.3	60	1208	12548	4800		2400	5348	2370	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1256	476		195	585	2370	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4					1208	14832	5797		2259	6776	2370	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	4	11	25	17.6	22	2962	4917	1760		990	2167	1252	113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1143	243		225	675	1252	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	4						31021	12125		4724	14172	1252	113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	4	3	8	18.5	50	793	10226	4000		1750	4476	2707	114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1864	544		330	990	2707	114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	4						9366	3661		1426	4279	2707	114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין מונה הדפסה 72



תכנון זמין מונה הדפסה 72

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0	5	0	4	4	8	23.4	30	918	6260	2400	1050	2810	1283	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									810	285	131	394	1283	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	0	4						4713	1842	718	2153	1283	115	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
40	5	4	4	4	8	20.9	44	912	9044	3520	1540	3984	2106	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1248	423	206	619	2106	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4						8915	3484	1358	4073	2106	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	0	6	25	9.4	37	1515	7911	2960	1554	3397	3931	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									2289	789	375	1125	3931	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	0						49366	19295	7518	22553	3931	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	6	18	16.8	46	1452	9701	3680	1886	4135	2738	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1930	550	345	1035	2738	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4					1452	28138	10998	4285	12855	2738	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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	5	4	4	6	18	24.9	60	1574	12608	4800		2460	5348	2414	119	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1535	485		263	788	2414	119	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4						23845	9320		3631	10894	2414	119	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	6	18	19	56	1526	11744	4480		2296	4968	2946	120	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									2317	592		431	1294	2946	120	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4						30888	12073		4704	14111	2946	120	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4						300			50	250	2946	120	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	7	18	21.5	41	1764	8738	3280		1681	3777	1906	121	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									1958	383		394	1181	1906	121	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4						22924	8960		3491	10473	1906	121	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	4	4	6	18	20.3	44	1682	9308	3520		1804	3984	2170	122	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
									2011	436		394	1181	2170	122	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

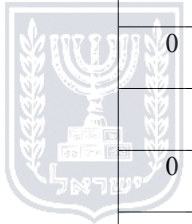


תכנון זמין
מונה הדפסה 72

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				מטל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	122	2170	3833	11499	25170			6	18	4	4	5	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	123	2343	1804	3984	9308	18.8	44	6	18	4	4	5	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	123	2343	394	1181	2046									
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	123	2343	4079	12236	26784					4	4	5	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>		34598	78081	216298	475968	18.4	638							
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	200	3363	8784	26351	57680			7	18	0	4	4	0	
מסחר ותעסוקה	מסחר	200	3363	625	1875	3175				18					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	201	4565	6500	19500	42683			4	18	4	4	4	0	
מסחר ותעסוקה	מסחר	201	4565	745	2235	3897				18					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	202	3714	6625	19875	43504			5	18	4	4	4	0	
מסחר ותעסוקה	מסחר	202	3714	191	574	1511				18					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	203	1834	4388	13163	28811			6	18	4	4	0	0	
מסחר ותעסוקה	מסחר	203	1834	410	1230	2008				18					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	204	3779	6956	20867	45674			5	18	4	4	4	0	
מסחר ותעסוקה	מסחר	204	3779	358	1073	1266				18					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	205	2118	4356	13069	28606			5	18	4	4	0	0	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

קו בנין (מטר)	מספר קומות					צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
					18											מסחר ותעסוקה		
0	4	4	4	4	18		1130	40549	15849		426	435	1305	2118	205	מסחר ותעסוקה		
					18		1130	2770	770		500	1500	3833	206	מסחר ותעסוקה			
0	0	4	4	5	18		1297	32932	12782		5015	15045	2735	207	מסחר ותעסוקה			
					18		1297	2550	550		500	1500	2735	207	מסחר ותעסוקה			
0	4	4	4	4	15		1042	47182	18442		7185	21555	4911	208	מסחר ותעסוקה			
					15		1042	3986	986		750	2250	4911	208	מסחר ותעסוקה			
0	0	4	4	5	15		1314	45770	17890		6970	20910	3750	209	מסחר ותעסוקה			
					15		1314	3513	753		690	2070	3750	209	מסחר ותעסוקה			
0	4	4	4	4	15		1046	30535	11935		4650	13950	3178	210	מסחר ותעסוקה			
					15		1046	2698	638		515	1545	3178	210	מסחר ותעסוקה			
0	0	4	4	6	15		1638	29993	11723		4568	13703	1959	211	מסחר ותעסוקה			
					15		1638	2103	393		428	1283	1959	211	מסחר ותעסוקה			
							1274.5	506484	193217		78319	234953	39739		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
4	4	4	4	4	15		1066	45704	17864		6960	20880	4286	300	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	3	15		631	24625	9625		3750	11250	3901	301	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	4	15		968	45704	17864		6960	20880	4720	302	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	3	15		518	26267	10267		4000	12000	5073	303	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	4	15		922	37819	14782		5759	17278	4103	304	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	3	15		797	37758	14758		5750	17250	4736	305	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	4	15		926	34968	13668		5325	15975	3778	306	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	3	15		648	17681	6911		2693	8078	2728	307	תעסוקה	תעסוקה		
4	4	4	4	3	15		729	37479	14649		5708	17123	5138	308	תעסוקה	תעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	4	4	2	4	801	308005	120388	46905	140714	38463	<סך הכל>	תעסוקה
4	4	4	4	1	4	217	16104	14854	250	1000	7193	309	מרכז תחבורה
4	4	4	4	1	4	233.9	16704	14854	350	1500	7139	309	מרכז תחבורה
4	5	4	4	1	4	354	13331	900	3108	9323	3752	500	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	5	4	4	1	4	345	21010	900	5028	15083	6069	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	4	4	4	1	4	376	81544	10000	17886	53658	21915	502	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	4	4	4	1	4	373	38162	4400	8441	25322	10189	503	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0	4	4	4	1	4	355	12981	900	3020	9061	3647	504	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
0	4	4	4	1	4	361	10440	900	2385	7155	2880	506	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4	4	4	4	1	4	407	4751	900	963	2888	1163	509	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי



תכנון זמין מונה הדפסה 72



תכנון זמין מונה הדפסה 72

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>		49615	122490	40831	18900	368									
מתקנים הנדסיים		800	3959	2981	994		100			2			4	4		
שטח ציבורי פתוח		400	16041	3590	1070		29.1						4	4		
שטח ציבורי פתוח		401	8653	150	50		2.3						4	4		
שטח ציבורי פתוח		402	7351	150	50		2.7						4	4		
שטח ציבורי פתוח		403	5887	150	50		3.4						4	4		
שטח ציבורי פתוח		406	7865	810	200		12.8			2			4	4		
שטח ציבורי פתוח		511	3738	150	50		5.4			2			4	4		
שטח ציבורי פתוח	<סך הכל>		49535	5000	1470		13.1									
תחנת תחבורה ציבורית		608	11627				100			2						
תחנת תחבורה ציבורית	ככר עירונית	609	2541	50	20		102			2						
תחנת תחבורה ציבורית		610	365	50	20		119									



קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
						100	14673	2906	11626	40	100	14533		<סך הכל>	תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
3600	112	דיור מיוחד	דיור מיוחד
	112	מסחר	דיור מיוחד
3600	112	<סך הכל>	דיור מיוחד
840	100		מגורים ד'
840	101		מגורים ד'
810	102		מגורים ד'
1290	103		מגורים ד'
840	104		מגורים ד'
840	105		מגורים ד'
750	106		מגורים ד'
1260	107		מגורים ד'
960	108		מגורים ד'
	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
8130		<סך הכל>	מגורים ד'
870	109	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	109	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	109	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
690	110	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	110	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	110	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
900	111	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	111	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	111	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
330	113	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	113	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	113	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
750	114	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	114	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	114	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
450	115	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	115	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	115	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
660	116	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	116	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

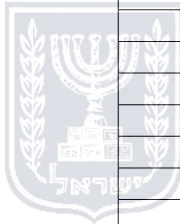


תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	116	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
555	117	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	117	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	117	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
690	118	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	118	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	118	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
900	119	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	119	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	119	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
840	120	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	120	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	120	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	120	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
615	121	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	121	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	121	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
660	122	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	122	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	122	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
660	123	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	123	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	123	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
9570		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	200	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	200	מסחר	מסחר ותעסוקה
	201	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	201	מסחר	מסחר ותעסוקה
	202	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	202	מסחר	מסחר ותעסוקה
	203	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	203	מסחר	מסחר ותעסוקה
	204	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	204	מסחר	מסחר ותעסוקה
	205	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	205	מסחר	מסחר ותעסוקה
	206	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	206	מסחר	מסחר ותעסוקה
	207	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	207	מסחר	מסחר ותעסוקה
	208	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

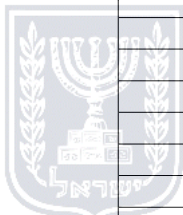


תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מ"ר (מ"ר)	מ"ר	שימוש	יעוד
	208	מסחר	מסחר ותעסוקה
	209	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	209	מסחר	מסחר ותעסוקה
	210	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	210	מסחר	מסחר ותעסוקה
	211	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	211	מסחר	מסחר ותעסוקה
		<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	300	תעסוקה	תעסוקה
	301	תעסוקה	תעסוקה
	302	תעסוקה	תעסוקה
	303	תעסוקה	תעסוקה
	304	תעסוקה	תעסוקה
	305	תעסוקה	תעסוקה
	306	תעסוקה	תעסוקה
	307	תעסוקה	תעסוקה
	308	תעסוקה	תעסוקה
		<סך הכל>	תעסוקה
	309		מרכז תחבורה
	309	מסחר	מרכז תחבורה
	309	<סך הכל>	מרכז תחבורה
	500	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	502	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	503	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	504	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור
	506	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
	509	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור
		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	800		מתקנים הנדסיים
	400		שטח ציבורי פתוח
	401		שטח ציבורי פתוח
	402		שטח ציבורי פתוח
	403		שטח ציבורי פתוח
	406		שטח ציבורי פתוח
	511		שטח ציבורי פתוח
		<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח
	608		תחנת תחבורה ציבורית
	609	ככר עירונית	תחנת תחבורה ציבורית
	610		תחנת תחבורה ציבורית
		<סך הכל>	תחנת תחבורה ציבורית



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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. בשטחים בייעוד שצ"פ יותרו שימושים למסחר.
- ב. בייעודים: שצ"פ, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף מספר 6.8 לתכנית.
- ג. בייעודים מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה בתאי שטח 108, 109, 110, 120 יוקם מעון יום ויתווספו 250 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שירות לשימוש זה.
- ד. בתאי שטח 505, 506, 400 ו-406 השטחים העיקריים כוללים את מבני השימור הקיימים.
- ה. 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית זו תהיינה דירות קטנות (שטח כולל של עד 80 מ"ר).
- ו. 10% מכלל יחידות הדיור בתכנית זו תהיינה דירות זעירות (שטח כולל של עד 50 מ"ר)
- ז. כ- 70% מהיחידות הזעירות ירוכזו במגרשים בייעוד מעורב בין רחוב נעמי שמר לדרך מספר 6.
- ח. בייעוד דיור מיוחד סך השטחים מתייחס למימוש דיור מוגן. ככל שיוחלט על מימוש של דירות לסטודנטים יצמצם היקף השטחים ויעמוד על 14,750 מ"ר עיקרי ויוקצו שטחים עבור גוזטראות בהיקף של 8 מ"ר ליח'. יתווספו 150 מ"ר עבור שטחים משותפים כחדרי לימוד.
- ח. בייעוד תעסוקה תותר הקמת מלון הכולל 150 חדרים בשטח כולל של 40 מ"ר, סה"כ הקצאה של 6,500 מ"ר שטח עיקרי ו-2,000 מ"ר שטחי שירות.
- ט. אסור לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- י. יותר קו בניין 0 במרתפים בכפוף לשמירה על 85% תכסית.
- יא. בייעודים מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה בבניינים עד 10 קומות שטח מועדון הדיירים יעמוד על 50 מ"ר ושטח הלובי כ-50 מ"ר. בבניינים מעל 10 קומות כל מועדון דיירים לא יפחת מ-100 מ"ר ושטח הלובי כ-100 מ"ר. הקצאת השטחים העיקריים מעל הקרקע בייעודי אלה כוללת גם 30 מ"ר עבור חדר עגלות. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשימושים עיקריים אחרים.
- יב. בתא שטח 117 כל יח' הדיור יהיו דירות קטנות להשכרה.
- יג. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי.
- יד. בתאי שטח 502-503 הוקצו שטחי שירות בתת הקרקע מעבר לנדרש למבני ציבור עבור חניון ציבורי. בתא שטח 502 - 7,300 מ"ר ובתא שטח 503 3,500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
	<p>א. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע למספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן.</p> <p>ב. לעת מתן היתר הבניה הראשון תקבע הועדה המקומית כללים מחייבים לכלל התכנית לעיצוב הקולונדה, אופן התקנת השילוט וכיוב'.</p> <p>ג. כל פתרונות פריקה וטעינה ושל אצירת אשפה במבנים רבי קומות ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ד. לא יורשו מחסנים דירתיים מעל קומת הקרקע.</p> <p>ה. לא תותר הבלטת קומת המרתף מעבר לקווי הבניין העיליים מעל מפלס הקרקע.</p> <p>ו. טיפול במשטחי הגג: גגות מבנים שימשו כשטחים למערכות תפעוליות של הבניין יטופלו באופן הבא (הכל בכפוף לנספח העיצוב האדריכלי):</p> <p>אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין. נגישות אל האזור הטכני תהיה בהתאם להנחיות שירותי הכבאות. האזור הטכני יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.</p> <p>ז. מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר שיניח את דעתו של מהנדס העיר. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.</p> <p>ח. חניונים תת קרקעיים: בקומות מתחת למפלס הכניסה יובטחו פתרונות איוורור וניקוז בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ט. מתקני גז: מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.</p> <p>י. כל בנייה בתחום תתל 72/ב ותתל 101/א תיעשה בהתאם להוראות תכנוניות אלו ובתיאום עם נת"ע.</p> <p>יא. כל היתר וממשק עם כביש 44 יעשה בתיאום עם נת"י.</p> <p>יב. כל היתר למסוף תחבורה בתאי שטח 309 יתואם עם מתחם התחבורה.</p> <p>יג. בתכנית הבינוי ימוקם מרכז איסוף פסולת כהגדרתו בתמ"א 1 - מתחם סגור או פתוח בו מוצבים מתקני איסוף פסולת מסוג אחד או יותר כגון כלי אצירה ומשטחי איסוף המשמשים יותר ממבנה אחד.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>תוגש תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 500 : 1, שהכנתה ואישורה הינם תנאי למתן היתר בנייה (6.3) תכנית זו תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות כדלהלן:</p> <p>א. א. ניתן לחלק תחום התכנית לשתי תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>1. ממזרח לרח' נעמי שמר.</p> <p>2. לאחר פינוי המחנה לשטח הנותר (ממערב לנעמי שמר).</p> <p>ב. הנחיות להעמדת מבנים: אופי הבניינים וצורתם, העמדתם בתא השטח, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר כניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים בהתאם לתכנית זו.</p> <p>ג. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.</p> <p>ד. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו. ניתן יהיה לסטות עד 1 מ' ממפלסי הפיתוח המופיעים במסמכי התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6.2 עיצוב אדריכלי	6.2
<p>ה. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>ו. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, גדרות, עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמלי") ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא השטח.</p> <p>ז. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ח. קביעת פרטים אדריכליים אופייניים מחייבים לרבות מיקום של מתקנים טכניים, קולטי שמש, מזגנים וכיו"ב.</p> <p>ט. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.</p> <p>י. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה בקני"מ 1:100 כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקייה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.</p> <p>יא. בחינה מחדש של העצים שסומנו לעקירה בניסיון לשלב עצים נוספים בפיתוח הסופי. במקרים מיוחדים בלבד ועד 10% מהיקף העצים שסומנו, התכנית תאפשר שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר בכפוף לעדכון נספח עצים בוגרים ובאישור פקיד היערות.</p> <p>יב. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.</p> <p>יג. מיקום מרכז איסוף פסולת בהתאם להוראות תמ"א 1, פרק הפסולת.</p> <p>יד. מיקומם של שטחי התארגנות. יש לוודא כי שטחי ההתארגנות ומחנות קבלן לא ימוקמו ככל הניתן בצמידות לשכונות מגורים קיימות. מיקום יקבע בתאום עם משרד הגה"ס או מי מטעמו.</p> <p>טו. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>טז. התכנית תציג את אופן הבטחת המשך תפקוד התשתיות המזינות את המחנה ולחלופין העמדת חלופה מוסכמת עם משרד הביטחון לכל אחת מהתשתיות.</p> <p>יז. התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית.</p> <p>יח. ראה להלן סעיף 6.3, תנאים למתן היתר בניה.</p>	

6.3 תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית שתוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין למבנן בשלמותו (מבנן לעניין זה הוא שטח התחום על ידי רחובות מכל עבריו), בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:500 בהתאם לאמור בסעיפים 6.1-6.4 לעיל.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מבניים באופן שישמרו עקרונות הבינוי המרקמי. יש לשמור על עקרונות דופן רחוב רציפה, ומעברים לפני המבנן וכי יש לשמור על מרחק של 20 מטר בין מבנים הגבוהים מ-6 קומות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור היחידה הסביבתית המוסמכת להבטחת מניעת מטרדים הדדיים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר עבודות בקרקע והיתר בניה ראשון הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NEA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון ואישור רשות המים לעניין סיום פעולות החקירה והכנת תכנית לטיפול בזיהום מי תהום, ככל שיידרש.</p> <p>ה. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לביצוע קידוחי גז קרקע בהתאם לתכנית סקר גז קרקע בסקר זיהום קרקע היסטורי בתכנית ולהטמעת מסקנותיו בתכניות לביצוע, ובהתאם לאמור בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה תהא בדיקת המטרדים הסביבתיים ביחס לבסיסי הצבא הפעילים</p>	

תנאים בהליך הרישוי

לאישור היחידה הסביבתית של ראשון לציון.

ז. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר :

1. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.

2. בשימושים מסחריים (הכוללים בתי אוכל), הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.

3. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.

ח. כחלק מנספח העיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 6.1 לעיל יוכן מסמך ניהול משק עצים כמפורט להלן:

1. המסמך כאמור לעיל יוכן על ידי אגרונום בעל הכשרה בתכנון משמר עצים וטיפולם בהתאם לרשימת מאגר המומחים כפי שיתפרסם על ידי משרד החקלאות.

2. מסמך ניהול משק העצים טעון אישור פקיד היערות.

3. במסמך ייקבע ערך חלופי לעצים שייכרתו בהתאם למפורט בנספח העצים לתכנית זו.

4. המסמך יכלול קביעת מיקום לאזורים המיועדים להעתקת עצים.

5. המסמך יכלול הוראות והנחיות לגידור ושמירה על העצים המיועדים לשימור.

6. במסמך יוגדרו התנאים לשמירה על עצים המיועדים לשימור לרבות מערכת השקיה, היקף האדמה הגלויה ללא כיסוי השטח בריצוף וכיו"ב.

7. ייקבע במסמך כי האחריות לשמירה ותחזוקת העצים חלה על בעל הזכויות במקרקעין.

8. מערכת הניקוז תתוכנן עפ"י עקרונות תכנון משמר נגר עילי.

ט. ראה להלן סעיפים 6.7 א' ו-6.7 ב'.

י. תנאי להיתר בנייה במגרשים המיועדים לתעסוקה ומסחר הינו דו"ח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית המציג את מפלסי הרעש הצפויים במבנה ואת האמצעים שיינקטו, ככל שידרש, על מנת שלא תיווצר חריגה במפלסי הרעש הנדרשים בשימושים הרגישים בתחומם או הסמוכים להם.

יא. תנאי להיתר בנייה במגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה הינו אישור היחידה הסביבתית לעניין מזעור מפגעים סביבתיים משימושים גובלים לרבות מיקום אזור הפריקה והטעינה, הפרדת התשתיות ומיקום אצירה והפרדת פסולת.

יב. תנאי להיתר בנייה במגרש 309 המיועד למרכז תחבורה הינו הגשת מסמך סביבתי לבחינה ומזעור ההשפעות הסביבתיות לאישור היחידה הסביבתית.

יג. תנאי להוצאת היתרי בנייה, הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים בתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע ובהתאם לתכנון המטרו והרק"ל.


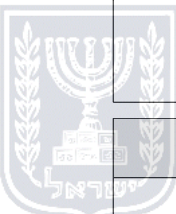

יד. במגרשים הגובלים / חופפים לציר המתע"ן, לא יאושר היתר בנייה המשנה קווי בניין אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בניין יתואמו עם נת"ע.

טו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

טז. יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע.

יז. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע ליזם התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'. לא יותר עוגנים לתחום תחנות המטרו.



	<p>6.3 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכניות ביוב מפורטות באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בנייה למבנים רבי קומות הינו הכנת נספח אקלימי אשר יתייחס להצללות ורוחות ויתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>כא. תנאי למתן היתר בנייה הינו 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.</p> <p>כב. תנאי להיתר בנייה ליחידות דיור יהיה חיבור מערבה לראשל"צ - חיבור רחוב ירושלים או הדרך העוקפת את המחנה.</p> <p>כג. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח בייעודים תעסוקה ומסחר ותעסוקה הנמצאים ממזרח לרח' נעמי שמר ותא שטח 504 ממערב לרח' נעמי שמר יהיה בדיקה אקוסטית ובדיקת איכות אוויר שיערכו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>כד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.</p> <p>כה. תנאי להיתר בנייה יהא אישור משרד הביטחון כי לא היה שינוי בפעילות המחנה ביחס להתחייבות שהועברה לנושא המגבלות כתנאי לתוקף.</p> <p>כו. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים הסחירים מערבית לדרך נעמי שמר ובמגרשים בייעוד ציבורי הגובלים במחנה הלא מפונה יהיה פינוי המחנה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.5 הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה. חדר האשפה יאפשר גם הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב וכן תוסדר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח.</p> <p>ב. נטיעות, גינון, ניקוז: בכל תא שטח באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עד למקסימום של 25 עצים. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.6 דרכים וחניות</p> <p>א. פיתוח מערכת הדרכים יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 2.1, 2.2 ובתיאום לתכנון המטרו והרק"ל.</p> <p>ב. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם סלילת הדרכים ופיתוח תשתיות אחרות.</p> <p>ג. בנספח התחבורה בתחום זכות הדרך בדרך מס' 22, מסומן תוואי השמור למערכת הסעת המונים מסילתית. ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע.</p> <p>ד. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים מסילתית.</p> <p>ה. החנייה תהא תת קרקעית בתחום תא השטח.</p> <p>ו. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת מתן היתרי בניה ובכל מקרה, מספר החניות לא יעלה על התקן הפורט במסמך ההנחיות לתכנון בסביבת המטרו לפי סעיף 109 לחוק. ניתן יהיה להצמיד חניות רק ליח"ד.</p>	<p>6.6</p>

6.6 דרכים וחניות	6.6
<p>ז. תכסית מרתפי החניה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח תא השטח על מנת לאפשר חילחול מי נגר.</p> <p>ח. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא לפחות 1 מטר ובגובה שיאפשר גינון ונטיעה.</p> <p>ט. בתאי שטח בהם קיימים עצים לשימור, ניתן יהיה לבנות מרתפים ובתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים.</p> <p>י. החנייה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תא השטח ובהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>יא. תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף שלא יעלה על 10% מסך יחידות הדיור בתא השטח.</p> <p>יב. החנייה למגורים תהא נפרדת מהחנייה למסחר ותעסוקה.</p> <p>יג. החניה למבני ציבור תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ויכול שתהיה עילית או תת-קרקעית ובתחום תא השטח.</p> <p>יד. חנייה תפעולית באזורי התעסוקה תהא בתחום השטח כפי שיאושר לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>טו. לאורך הדרכים יבוצעו מקומות חנייה ציבורית בהתאם לנספח מס' 2.1 לתכנית והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה ליחידות המגורים ו/או התעסוקה והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן.</p> <p>טז. ביעוד תעסוקה תותר הצמדת חנייה בהיקף שלא יעלה על 30% ממספר החניות בכל תא שטח.</p>	
6.7 איכות הסביבה	6.7
<p>א. תנאי למתן היתר עבודות בקרקע והיתר בניה ראשון הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון ואישור רשות המים לעניין סיום פעולות החקירה והכנת תכנית לטיפול בזיהום מי תהום, ככל שיידרש.</p> <p>ב. זיהום קרקע, גזי קרקע ומים: תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בקרקע הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת לאישור המשרד להגנת הסביבה, לביצוע קידוחים ובדיקות קרקע, גזי קרקע ומים בשטח התכנית ואישור רשות המים לביצוע חקירת מי תהום, ככל שתידרש בהתאם לממצאי סקר הקרקע וגזי הקרקע.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בקרקע שתמצא מזוהמת, יהא טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח בו ידרשו פעולות לשיקום מי תהום, כפי שיקבע בתכנית לטיפול בזיהום מי התהום,</p> <p>יהיה אישור רשות המים לסיים הטיפול, או אישור לכך שהטיפול החל ושניתן לבצע את העבודות הנכללות בבקשה להיתר במקביל להמשך הטיפול בזיהום</p> <p>ה. היתר בנייה יכלול התייחסות לפתרונות עבור עודפי העפר בתכנית.</p> <p>ו. היתר הבנייה יכלול התייחסות למיקום הגדר, גובהה וסוגה, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, האמצעים להפחתת פיזור אבק על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, והתחייבות כי הציוד המכני העובד באתר ושעות העבודה יעמוד בתקנות ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>ז. בניה ירוקה:</p> <p>בהיתר הבנייה המוצא על פי תכנית זו, ישולבו הוראות בדבר בנייה ירוקה ע"פ הנחיות לבנייה ירוקה של הועדה המקומית או הועדה המחוזית או תקנות שייקבעו לנושא זה.</p> <p>ח. אקוסטיקה:</p>	






תכנון זמין
הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>כושר הפחתת הרעש המינימלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות בכל הקומות וחזיתות המבנים היא 20 dB(A). רמת הרעש בחדרים/כיתות תהיה עד 40 dB(A) עם חלון סגור. ט. שימושים מעורבים: היתר הבנייה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.8 עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן צריפין ח' (1108/0) הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. ב. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל/ת רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.9 חשמל</p> <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות. ב. תחנות השנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד. ג. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכנית להיתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.10 ביו, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 4, 5 ו-6 לתכנית. ב. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. ג. תותר זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטחי הנוף הפתוח, במעברים הציבוריים להולכי רגל, בשטחי הדרכים ובשטחים לבנייני ציבור, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. ד. התשתיות יבוצעו בד בבד עם ביצוע התכנית. ה. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. אם נדרש במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש. ו. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>

א. בתאי שטח 505-506, 406 ו-400 מסומנים מבנים המיועדים לשימור.

ב. על מבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת מבנים שסומנו לשימור.

2. לא תותר פגיעה באופים האדריכלי.

3. השימושים המותרים במבנה שסומן לשימור בהתאם להוראות בפרק 4 לעיל.

4. כל פעולה במבנה המיועד לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לאישור ממונה השימור.

5. למרות האמור בס"ק 1,2 לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובהתאם לתיק התיעוד.

6. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת.

ג. הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים והתאמות בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.

2. תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרויות ההתחברות אליו ובסביבתו.

3. לעת מתן היתר בנייה בתאי השטח בהם מבנים המסומנים להעתקה / שחזור תבחן האפשרות לשימור המבנים המסומנים במקומם ושילובם בתכנון המוצע.

4. תנאי לדיון בבקשה להיתר יהיה קבלת חוות דעת ממונה שימור בוועדת השימור המקומית על בסיס תיק התיעוד למבנה.

5. ככל שלא יתאפשר שימור המבנים במקומם, תבחן האפשרות להעתקתם בתחום התכנית, תוך העדפה של מיקומם בתחום שצ"פ מרכזי ושילובם בפיתוח המתוכנן.

6. מבנים שלא יתאפשר שימורם או העתקתם בהתאמה לאמור בסעיפים א ו-ב לעיל, יתועדו ויהרסו.

ד. תנאי למתן היתר הריסה למבנים המופיעים בסקר אתרי מורשת ונוף ואינם מיועדים לשימור, הוא הכנת תיק תיעוד בטרם הריסתם. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור.

ה. הוראות סעיף זה חלות על מתחמים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע:

1. לפני מתן היתר ראשון במתחם לשימור יוכן תיק תיעוד מלא למתחם. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועדכוניהן מעת לעת, יכלול התייחסות למרכיבים האדריכליים והנופיים של המתחם, ויאשר ע"י ממונה השימור.

2. פיתוח השטח במתחם לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, ובאישור וועדת השימור המקומית.

3. לא יאושרו דרכים וחניות, למעט גישה לרכב חירום.

4. מתקנים טכניים או הנדסיים ימוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים.

5. הריסה של מבנה או אלמנט בנוי בתחום המתחם הנופי לשימור תעשה על בסיס המלצות תיק התיעוד המלא ובכפוף לאישור ועדת השימור המקומית.

ו. בייעוד שצ"פ - השימור בפועל של המתחמים והמבנים הראויים לשימור יהווה חלק בלתי נפרד מפיתוח השטחים הפתוחים, ויעשה בד בבד עם הקמת מבני המגורים.

ז. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - לא יינתן היתר בנייה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור באותו תא שטח.

מבנים לשימור:

1. לא תותר חפירת מרתפים מתחת למבנים המיועדים לשימור.

2. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות



תכנון זמין
מונה תדפיס 72






תכנון זמין
מונה תדפיס 72







תכנון זמין
מונה תדפיס 72

שימור	6.11
<p>מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>3. בתאי שטח 505 ו-506 לא יינתן היתר בנייה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.</p> <p>4. בקשה להיתר בנייה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.</p> <p>ג. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את העבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>	

ניהול מי נגר	6.12
<p>א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>ב. פיתוח תאי השטח יתוכנן להשהיה וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגיבון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>ג. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה לחלחול.</p> <p>ו. השטחים הפתוחים ורצועות הגיבון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו, ככל הניתן, במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהיה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי על פי נספח הניקוז.</p> <p>ז. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהיה ומיתון ספיקות מי נגר.</p> <p>ח. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ט. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל זכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>י. בקשה להיתר למתחם, מגרש או בניין בשלמותו תכלול תכנית הנדסית משולבת בתכנית בינוי</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.12</p> <p>ופיתוח אשר תכלול פרוט האמצעים לבניה משמרת נגר בתחומי המגרש. הנספח יציג את מכלול האמצעים להשגת הפחתה של 75% לפחות בנפח הנגר היממתי היוצא משטח התכנית ביחס לנגר הנוצר בתחומה בהסתברות 1:50 שנה. במגרשים בהם לא ימצא זיהום מי תהום תינתן עדיפות, ככל הניתן, לאמצעים שהינם קידוחי החדרה של מי הגוות. כמו כן, הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח המותרים - בדגש על כניסות למבנים וכניסות לחניונים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.13</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ומסומנים בנספח העצים העצים המיועדים לשימור, אסורה הפגיעה בהם או עקירתם.</p> <p>ב. טרם ההריסה יסומנו ויגודרו עצים/ קבוצת עצים המיועדים לשימור עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה כמסומן בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ד. עצים המיועדים לשימור והעתקה יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות ההריסה והפנוי.</p> <p>ה. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>ו. ראה סעיף 6.3 לעיל, תנאים למתן היתר בנייה.</p> <p>ז. נספח העצים לתכנית, נספח מס' 1.5, הינו מחייב וכל שינוי טעון אישור פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>ח. בשלב ההריסה ופינוי הבסיס יבוצעו הפעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תבוצע אספקת מים בטפטוף לעצים. 2. יש להגדיר שמירת מרחק של 5 מ' מגבול העצים המיועדים לשימור. 3. גידור בגדר קשיחה, דוגמת איסכורית, כולל שילוט "שטח שמור הכניסה אסורה". 4. עצים בודדים יגודרו בגדר קשיחה במרחק של 5 מ' מהעץ, כולל מערכת השקיה. לעת הכנת תכנית להיתר, יש לכוון נגר עירוני לאזורים שיש בהם קבוצות עצים. 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.14</p> <p>א. קווי הבניין בחזית הרחוב המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2ב'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ג. לא ניתן יהיה להמיר שטחים משותפים לשטחי מגורים/מסחר בייעוד דיור מיוחד (תא שטח 112).</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.15</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, למעט תא שטח 309, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>ד. במגרשים סחירים בהם תוכננו שטחי ציבור הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.15 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>המקומית לאחר או עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין ותירשם ע"ש הרשות המקומית. ה. מסופי התחבורה יירשמו ע"ש מדינת ישראל. ו. בתא שטח 112 הבעלות במעונות הסטודנטים תהיה אחודה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.16 זיקת הנאה</p> <p>רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל-בשטח הסטיו (קולונדה) ובמקומות המסומנים בתשריט במפלס הקרקע תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.17 מגבלות בניה לגובה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה, כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א. ג. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה. ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 72</p>	<p>6.18 הריסות ופינויים</p> <p>א. נדרשת הריסת כל המבנים הקיימים בתחום שטח המחנה המפונה למעט המבנים המיועדים לשימור או העתקה כמפורט בתשריט הראשי. ב. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/ פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. ג. שלב ראשון בהריסת המבנים יהיה פינוי אסבסט. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות הפינוי ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011. ד. היתר הריסה לכלל המבנים, הגדרות ושאר האלמנטים הבנויים הקיימים בשטח התכנית למעט מבנים לשימור והעתקה, יכלול: 1. התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. מיקום מגרסות יבחן בהתייחס לשלבויות הפיתוח בתיאום עם המשרד להגני"ס או מי מטעמו. 2. אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. הריסת המבנים הקיימים תתבצע בהתאם לשלבויות פינוי בסיסי הצבא. תנאי למתן היתר הריסה למבנים המסומנים בצהוב בנספח מס' 8 הוא תיעוד המבנים בצילום לפני הריסתם. ו. פינוי אסבסט יתבצע בהתאם לשלבויות הפינוי ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011. ז. פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.19 הנחיות מיוחדות</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צנרת ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות ובלבד שלא תמנע האפשרות להעברת קו מתע"ן בדרך מס' 22. ב. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור</p>

הנחיות מיוחדות	6.19
<p>למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש הייעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי. המיקום יקבע בכפוף לבחינה סביבתית ובתאום עם משרד הגה"ס או מי מטעמו. מיקום מתקני הדיגום והטיפול במי התהום יתואם עם רשות המים.</p> <p>ג. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי התארגנות והקמה כגון: דרכים זמניות, עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ד. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>	

תשתיות	6.20
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. - בתחום רצועות תשתיות ודרכים. - בתחום מגרשי הייעודים הבאים מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>חלופת איסוף אשפה פנאומטי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיריית ראש"צ תקים רשת צנרת ותשתית המתאימה לפינוי פסולת בשיטה פנאומטית. 2. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מהנדס הועדה או מי שהוסמך על ידו, כולל ביצוע התחנה לאיסוף אשפה אם יידרש. 3. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים) והן במגרשי הבנייה. 4. במגרשי הבנייה, המערכת לפינוי פסולת בשיטה הפניאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפניאומטית בשטחים הציבוריים והמתקן ההנדסי לפינוי האשפה. המערכת תהיה תואמת את ההוראות שתמסור הרשות המקומית לבעלי המגרשים, קודם הגשת הבקשה להיתר בנייה. 5. בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בעת ההקמה והאכלוס. 6. למתקני טיפול בפסולת, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר. 7. במגרשי הבנייה יוקמו חדרי מחזור בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או מי שהוסמך על ידו. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

תשתיות	6.20
<p>8. תשתיות האשפה יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התשתית תבוצע בקווים הראשיים בקוטר שלא יפחת מ 500 מ"מ ותתאים למערכת ואקום מלא FV .</p> <p>9. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור לתשתית מערכת האשפה.</p> <p>10. איסוף ופינוי האשפה יתאפשרו אך ורק דרך מרכז האשפה בתא שטח 509.</p> <p>11. לא תתאפשר כניסת ותנועת משאיות אשפה בתוך ובין המתחמים.</p> <p>12. חדר מגופים ימוקם בכל מתחם בכפוף לתכנון המוקדם.</p> <p>13. לאורך תשתית האשפה ימוקמו פתחי ביקורת ותתאפשר גישת רכבי שרות.</p> <p>14. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים ובלבד שיותירו מעבר חופשי ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ'.</p> <p>15. במגרשי מסחר (גם מסחר במגרש מגורים) ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה רטובה לאריזות ולמוצרי נייר.</p> <p>16. יותרו דחסני אשפה.</p>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א': הוצאת היתרי בניה עד 15% מזכויות הבניה המותרות בתכנית	<p>1. אישור תכניות הסדרי תנועה לדרכי גישה עד לחיבור למערכת הדרכים שבתכנית, לפחות באחת החלופות הבאות:</p> <p>א. דרך מס' 1 (במערב התכנית) והתחברותה לרחוב הרצוג בצפון ו/או לדרך 4313 בדרום.</p> <p>ב. המשך רחוב ירושלים הקיים עד תחום התכנית.</p> <p>ג. רחוב נעמי שמר עד דרך 4313.</p> <p>2. הסדרת גישה למתחם שלא רק דרך שכונת מגורים קיימת למשל שדרות ירושלים בין כביש 44 ועד נעמי שמר.</p> <p>3. פיתוח תכנית תפעולית לתח"צ העוברת במתחם צריפין 7 כולו.</p> <p>4. הקמת מתקני וויסות לרבות מתקן לאיגום מי נגר במתחם 7ב'.</p>
2	שלב ב': הוצאת היתר בניה 15%-25% מזכויות הבניה המותרות בתכנית.	<p>1. השלמת ביצוע לפחות אחת מהדרכים שתכניות הסדרי התנועה שלה אושרו לפי סעיף 1 בשלב א' או פתרונות חלופיים המאושרים ע"י משרד התחבורה ומשרד הביטחון.</p> <p>2. חיבור מתחם התכנית לכביש 44.</p> <p>3. חיבור שבילי האופניים בתחום התכנית לרשת שבילי האופניים העירונית של באר יעקב ו/או ראשון לציון.</p> <p>4. ביצוע מסוף תח"צ במתחם 7.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		5. בחינת הצורך בביצוע מת"צ פנימי במתחם 7 בתוואי קבוע או זמני, וחיבורו למת"צ בשד' ירושלים ו/או שד' נעמי שמר ו/או כביש 1 במערב המתחם וביצועו ככל שנדרש בהתאם לבחינה.
3	שלב ג' - הוצאת היתרי בניה בין 25%-50% מזכויות הבניה בתחום התכנית	1. הפעלת מערכת רק"ל ו/או BRT העוברת בתוך מתחם 7, או לחילופין מערכת תחב"צ אחרת, כולן ברמת השירות העומדת בהגדרת מתע"ן בתקנות החניה. 2. אם לא בוצע מת"צ פנימי במתחם 7 בשלב ב' שלעיל: ביצוע מת"צ פנימי במתחם וחיבורו למת"צ בשד' ירושלים ו/או שד' נעמי שמר ו/או כביש 1 (במערב המתחם). 3. השלמת הסדרת נת"צ בדרך 44, לפחות בקטע שבין צומת הרצוג/44 עד ממערב למחלף השבעה. 4. בחינת תפקוד הצמתים הרשומות בבה"ת ושדרוגם בהתאם לצורך.
4	שלב ד': הוצאת היתר בניה מעל 50% מזכויות הבניה בתכנית.	1. השלמת החיבורים המפורטים לעיל בשלב א (1) שלא בוצעו עד שלב זה. 2. הכנת בה"ת שיתבסס על נתונים המעודכנים לאותה העת, שתכלול בין היתר את הצורך במטרו, ובדיקת מחלפים ניר צבי וצריפין, לאישור משרד התחבורה

7.2 מימוש התכנית

1. תוך 25 שנים מיום אישור התכנית.
2. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.
3. ביצוע התכנית מותנה בפיתוח מערכות תחבורה, תשתיות רטובות, תשתיות חשמל, מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתאם למספר יחידות הדירור שייבנו.
4. באם פינוי המחנה יבוצע בשלבים לפיהם לא ניתן יהיה לבצע התשתיות הנדרשות בהתאם לתכנית זו, ניתן יהיה לבצע פתרונות זמניים באישור הרשות המוסמכת, כאמור בסעיף 7.1 לעיל.