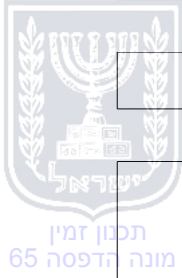


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0595330

מתחם 7ב צריפין



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
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 ב'. מתחם תכנון 7 בצריפין חולק לשני מתחמים: מתחם 7א' שבתחום השיפוט של ראשון לציון (מקודם במקביל לתכנית זו) ומתחם 7ב' שבתחום השיפוט של באר יעקב ומקודם בתכנית זו. תכנית זו, כוללת כ- 447 דונם, גובלת מצפון בשטח השיפוט של ראשון לציון, ממזרח בדרך 44, ממערב בשטח הפארק האזורי כפי שנקבע בתכנית המתאר המחוזית תממ/3/21 ומדרום בתכניות המפורטות להקמת רובע מגורים חדש של באר יעקב בצריפין (מתחמים 2,3 צריפין). מטרת התכנית היא שינוי ייעוד הקרקע מאזור חקלאי לתעסוקה, תעסוקה ומסחר, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים. בתכנית מוצע תוספת שטחים לתעסוקה ומסחר, ליחידות דיור ולדיור מוגן.

את המתחם חוצה בכיוון צפון-דרום שדרות נעמי שמר שראשיתה במתחם אסף הרופא בצפון והמשכה בלב המרקם הבנוי הקיים של באר יעקב. לאורכה מתוכננת גם מערכת הסעת המונים.

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 הכוללנית של באר יעקב הנמצאת לקראת הפקדה ובהתייחס לתכניות המפורטות הנוספות בסביבת התכנית במרחב זה שאושרו בועדה המחוזית ובתמ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 77 צריפין

ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0595330

שטח התכנית 444.487 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	מצפה אפק
קואורדינאטה X	185307
קואורדינאטה Y	651796

### 1.5.2 תיאור מקום

חלק משטח מחנות צריפין, מדרום לבית החולים אסף הרופא ולמתחם 7א' בשטח השיפוט של ראשון לציון, מצפון למתחמים 3, 2 בצריפין, ממערב לדרך 44 וממזרח לראשון לציון ולפארק האזורי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - 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
7329	לא מוסדר	חלק		39, 42
4221	מוסדר	חלק	109	110
4222	מוסדר	חלק	9-11, 13-14, 24, 28-37, 42	3-8, 12, 20, 26, 40-41, 43
4238	מוסדר	חלק	32	2, 25-26, 29-31
4239	מוסדר	חלק	6, 27, 31	3, 11, 18, 25, 29, 33

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

## 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/ 23 / א / 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096		07/11/2013
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	8361	13258		29/07/2019

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

הערה לטבלה:

תמ"א 70 - כפיפות - תכנית זו תהא כפופה לתמ"א 70 לכשתאושר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר קולקר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1.1 - בינוי, מחייב לעניין קווי הבניין ומגבלות קונוס הנחיתה של ביה"ח.	12: 46 15/12/2022	תהל אייזנברג	15/12/2022	1	1: 1250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.2 - חתכי בינוי, מחייב חלקית לעניין חתך הרחובות המסחריים.	17: 21 20/12/2022	תהל אייזנברג	20/12/2022	1	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.3 - מצב מאושר	11: 48 19/12/2022	תהל אייזנברג	28/11/2022	1	1: 1250	מחייב	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.4 - קומפליציית ייעודי קרקע 7א 7ב	09: 59 17/11/2022	תהל אייזנברג	27/10/2022	1	1: 2500	מחייב	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.5 - שימור עצים בוגרים	10: 08 17/11/2022	תהל אייזנברג	09/10/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 1.5א' - טבלת עצים לשימור	17: 16 28/07/2019	תהל אייזנברג	25/07/2019	5	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 2.1 - תנועה ותחב"צ	15: 47 14/12/2022	דב הופמן	26/10/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.2 - תנוחה	15: 47 14/12/2022	דב הופמן	26/10/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 2.3 - תנועה שלב א'	15: 47 14/12/2022	דב הופמן	26/10/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3 - סביבה ונוף	10: 48 15/11/2022	שלומי זאבי	15/11/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 4.1 - מים	13: 39 08/12/2022	פג נדיב	08/12/2022	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מס' 5.1 - ביוב	13: 39 08/12/2022	פג נדיב	08/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 5.2 - פרשה טכנית למים וביוב	10: 56 27/11/2022	פג נדיב	27/11/2022	8	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 6.1 - ניקוז	13: 40 08/12/2022	פג נדיב	08/12/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6.2 - ניהול מי נגר	14: 27 08/12/2022	פג נדיב	08/12/2022	31	1: 1	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 7 - בדיקת התכנות תחבורתית	09: 27 29/01/2020	גישרמו לוי	27/10/2020	82	1: 1	רקע	תנועה *
לא	נספח מס' 8 - תיק תיעוד	12: 01 26/07/2019	משה שפירא	26/07/2019	86	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מס' 9 - פרוגרמה	15: 47 14/12/2022	משה כהן	13/12/2022	7	1: 1	מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 11 - נספח סביבתי	13: 47 30/11/2022	אלדד שרוני	16/11/2022	32	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 12 - סקר היסטורי לזיהום קרקע	09: 35 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 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**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	המלך גיורג'	16	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@tichn un-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
מתכנן	יועץ סביבתי	אלדד שרוני	00000	אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
מתכנן	יועץ סביבתי	אורי אמית	000	אדמה אפיון ושיקום אתרים בע"מ	ירושלים	הפלמ"ח (1)	30	08-8567402		uria@adama- israel.co.il
מהנדס	מודד	אורי רוני	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		פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		pgl@pgl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4232.

**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, מתקנים הנדסיים 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'	110 - 104 ,102 - 100
דיור מיוחד	207
תעסוקה	322 ,317 - 300 ,212 ,210 ,209
מתקנים הנדסיים	804 ,802 ,801
מבנים ומוסדות ציבור	800 ,508 - 506 ,503 - 500
שטח ציבורי פתוח	410 - 400
ככר עירונית	505 ,504
מרכז תחבורה	509
דרך מאושרת	609 ,608 ,604
דרך מוצעת	618 - 610 ,607 - 605 ,603 - 600
שביל	722 - 700
חניון	803
מגורים מסחר ותעסוקה	211 ,208 ,206 - 200

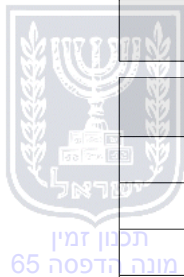
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	108 ,105 ,101
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים מסחר ותעסוקה	201
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	602
הנחיות מיוחדות	חניון	803
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	800
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	802 ,801
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	210 ,209
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	207
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	609
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	617 - 615 ,611 ,610 ,606 ,601 ,600
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	505 ,504
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	503
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	208 ,206 - 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	713
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	308 ,307 ,303 ,302 ,212 ,210 ,209
חזית מסחרית	דיור מיוחד	314 ,313
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	207
חזית מסחרית	מגורים ד'	503
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	תעסוקה	208 ,206 - 200
חזית מסחרית	תעסוקה	308 ,307 ,303 ,302 ,212 ,210 ,209
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	314 ,313
		407

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	609, 608
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	607
קו בנין עילי	דיור מיוחד	207
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	208, 206 - 200
קו בנין עילי	תעסוקה	212, 210, 209
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד	207
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	609, 608, 604
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	618 - 610, 607, 606, 601, 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	803
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ככר עירונית	505
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	800, 507, 501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים די'	102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	211, 208, 206 - 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	719 - 716, 714 - 710, 708, 706
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	409 - 405, 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	322, 316 - 300, 212, 210, 209

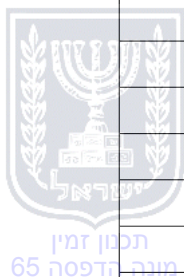


### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,037	3.39
מתקנים הנדסיים	2,410	0.54
קרקע חקלאית	426,333	96.07
<b>סה"כ</b>	<b>443,780</b>	<b>100</b>



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,835.69	1.31
דרך מאושרת	23,183.27	5.22
דרך מוצעת	87,555.02	19.72
חניון	7,907.13	1.78
ככר עירונית	3,087.48	0.70
מבנים ומוסדות ציבור	64,092.92	14.44
מגורים די'	33,484.12	7.54
מגורים מסחר ותעסוקה	27,420.52	6.18
מרכז תחבורה	5,648.87	1.27
מתקנים הנדסיים	15,462.38	3.48
שביל	9,649.69	2.17
שטח ציבורי פתוח	64,680.44	14.57
תעסוקה	95,945.88	21.61
<b>סה"כ</b>	<b>443,953.42</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>2. מעונות יום/גני ילדים בקומת הקרקע, אשר יירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 להלן, בתאי שטח 101, 105 ו 108 בלבד.</p> <p>3. חנייה תת קרקעית.</p> <p>4. חדרי שנאים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן.</p> <p>2. הבניה תהא בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>3. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכנית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>4. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מן הבנין וימוקמו בקומת הקרקע או במרתף.</p> <p>6. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר בינוי בצמידות של שני מבנים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>7. תכנית הקומות מתחת למפלס הרחוב לא תעלה על 85% משטח תא השטח.</p> <p>8. מיקומם הסופי של מעונות היום וגני הילדים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או בקומה הראשונה, יהיה במבנים הקדמיים ותתוכנן לו כניסה נפרדת.</p> <p>9. הוראות נוספות ראה בפרק 6 להלן.</p>
ב	<b>חניה</b>
	<p>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.</p>
4.2	<b>דיור מיוחד</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012.</p> <p>ב. משרדים.</p> <p>ג. מסחר בחזית הרחוב.</p> <p>ד. חדרי שנאים.</p> <p>ה. בריכת שחייה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>

4.2	דיור מיוחד
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. דיור מוגן בהתאם לחוק:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן, תשע"ב 2012. שטח כולל של יחיד יהיה 65 מ"ר בממוצע, ולא פחות מ-30 מ"ר.</li> <li>יוקצו 1,000 מ"ר שטחים עבור מחלקה סיעודית בהתאם להנחיית משרד הבריאות.</li> <li>יתרת השטח תוקצה לשטחים משותפים לרווחת דיירי הפרויקט כדוגמת חדרי חוגים, חדר אוכל, אולמות למופעים ולפעילויות, מתקני ספורט ובריכת שחייה, ספרייה, בית כנסת ומשרדים.</li> </ol> <p>ב. מעונות סטודנטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדירות המיועדות להשכרה לסטודנטים לא יעלה על 45 מ"ר, תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).</li> <li>1,000 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים לצרכי תרבות, חינוך ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד.</li> <li>250 מ"ר עיקרי יוקצו עבור שטחים הדרושים לניהול המעונות.</li> <li>הבעלות במעונות תהיה אחודה.</li> <li>השימוש למסחר יהא בחזית הבניין המסומנת כחזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב.</li> <li>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.</li> <li>פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.</li> <li>תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>הוראות נוספות ראה פרק 6 להלן.</li> </ol>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים ושימושים נלווים למגורים.</li> <li>דיור מיוחד מסוג דיור מוגן.</li> <li>משרדים ותעסוקה משרדית.</li> <li>בבניינים בהם מותרת חזית מסחרית יותר לבעלי הדירות לעשות שימוש בחלק מדירתם למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יהווה מטרד לשימוש המגורים.</li> <li>מסחר במפלס הכניסה בחזית הרחוב הכולל את כל סוגי החנויות והשירותים.</li> <li>מעונות יום בקומת הקרקע של בנייני המגורים, אשר יירשמו על שם הרשות המקומית, בכפוף לסעיף 6.15 להלן, בתא שטח 201 בלבד.</li> <li>חנייה תת קרקעית.</li> <li>חדרי שנאים.</li> <li>מרפאות.</li> </ol>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.1. נספח הבינוי מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין ובכפוף להוראות בפרקים 4-6 להלן.</li> </ol>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>2. הבניה תהא בניה מרקמית משולבת בבניה גבוהה תוך יצירת דופן רחוב רציפה בתחומי המגרש.</p> <p>3. שטח הבניה המרבי, מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, קווי הבניין ותכסית הבניה בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</p> <p>4. 20% מכלל יחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>5. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, המחסנים יהוי חלק בלתי נפרד מן הבנין וימוקמו בקומת הקרקע או בקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. הבניינים ייבנו בחזית הרחוב על קו הבניין המחייב ברציפות שלא תפחת מ- 80% מאורך המגרש. בכל הבניינים תיעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית (כמסומן בנספח מס' 1.2). לא יותרו קומות עמודים מפולשות.</p> <p>7. חזית הבנין הפונה לרחוב נעמי שמר תבנה ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכה.</p> <p>8. השימוש למסחר יהא בחזיתות הבניינים הפונות לרחוב, בקומה המיועדת למסחר.</p> <p>9. 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:</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1: 50.</p> <p>ב. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</p> <p>ג. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</p> <p>10. בבניה המרקמית יבנו דירות גן, כאשר הגינה הצמודה להן היא בצד האחורי אשר איננו פונה אל הרחוב.</p> <p>11. 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 לבנינים לא יעלה על 6.0 מ' ולא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>12. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ- 8 מטר. יותר בינוי בצמידות של שני מבנים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>13. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</p> <p>14. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה.</p> <p>15. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>16. מיקומם הסופי של מעונות היום וגני הילדים ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע או בקומה הראשונה, יהיה במבנים הקדמיים ותתוכנן לו כניסה נפרדת.</p> <p>17. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>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.</p>
4.4	<b>תעסוקה</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65








	<p><b>תעסוקה</b></p> <p>4.4</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה.</li> <li>2. משרדים ותעסוקה משרדית.</li> <li>3. חדרי שנאים לחשמל.</li> <li>4. חנייה תת קרקעית.</li> <li>5. מרפאות.</li> <li>6. חניון ציבורי בתאי שטח 317, 322.</li> <li>7. מסחר קמעונאי במפלס הכניסה בתאי שטח 209, 210, 212, 302, 303, 307, 308, 313, 314.</li> </ol>	
	<p><b>הוראות</b></p> <p>4.4.2</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.1 ובכפוף להוראות שלהלן.</li> <li>2. היקף שטחי הבניה העיקריים לתעסוקה, מספר הבניינים, קווי הבניין בכל תא שטח יהיו כמפורט בפרק 5 להלן.</li> <li>3. קווי הבניין מחייבים ויהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>4. היתר הבניה לבנין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</li> <li>5. השימוש למסחר יהא בקומת הקרקע במפלס הרחוב.</li> <li>6. בשטח הסטיו (קולונדה) תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותרשם על כך הערת אזהרה לטובת הציבור בספרי המקרקעין. שינוי מיקום זיקת ההנאה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית לא יהווה שינוי לתכנית זו.</li> <li>7. חזית הבנין הפונה לרחוב נעמי שמר תבנה ברציפות שלא תפחת מ-60% מאורכה.</li> <li>8. המרחק המינימלי בין מבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ-8 מטר. יותר בינוי בצמידות של שני מבנים בהתאם לנספח הבינוי.</li> <li>9. 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' 2, היתר הבניה לבניינים הכוללים חזית מסחרית יינתן בתנאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לבקשה להיתר יצורפו פרטי בניה של חזית הקולונדה בקנה מידה 1:50.</li> <li>ב. גובה רצפת המעבר הציבורי בקולונדה יהיה בגובה המדרכה הצמודה לחזית תא השטח.</li> <li>ג. ריצוף המעבר הציבורי יהיה בהמשך לריצוף המדרכה ומאותם חומרי ריצוף.</li> </ol> </li> <li>10. הבינוי ישלב בנייה מרקמית ובניית מגדלים, מיקום המגדלים ייקבע בפניות הרחובות ובהתאמה לתכנית הבינוי.</li> <li>11. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מחזית הבנין וישתלב בו מבחינה עיצובית.</li> <li>12. 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.</li> <li>13. היתר הבניה לבניין יוגש באופן שבו יוצגו מלוא זכויות הבניה לתא שטח כפי שהן מפורטות בטבלה בפרק 5.</li> <li>14. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.</li> </ol>	
	<p><b>חניה</b></p> <p>ב</p> <p>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.</p>	

4.4	<b>תעסוקה</b>
ג	<p><b>זכות מעבר לרכב</b>                      הגישה ברכב למגרש 209 תתאפשר דרך מגרש 210.</p>
4.5	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבנים ומוסדות לצורכי חינוך, רווחה, תרבות פנאי וקהילה, בריאות, דת, מתקני ומבני ספורט, שיטור קהילתי, מחסני חירום ומשרדי רשות מקומית.                      2. השימוש הראשי בתא שטח 506 יהא עבור משטרה, מד"א כיבוי אש ושירותים עירוניים נוספים.                      3. השימושים במבנים הציבוריים ייקבע על ידי הועדה המקומית והיא רשאית לשלב שימושים שונים באותו מגרש.                      4. יותר שימוש מסחר בהיקף של עד 5% מהזכויות.                      5. מעבר תשתיות תת-קרקעיות.                      6. חניונים תת קרקעיים.                      7. בתא שטח 507 יותרו השימושים הבאים:                      א. מגרשי ומתקני ספורט ונופש ציבוריים, לרבות: מגרש כדורגל עירוני, מגרשי אימונים שונים, מגרשי משחקים וכיו"ב.                      ב. מתקנים נלווים ומבני עזר, אולמות ספורט, חדרי אימונים, חדרי הלבשה, חדרי כושר וכיו"ב.                      ג. מדשאות, נטיעות, רחבות פתוחות, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, וכיו"ב.                      ד. מסחר במפלס הקרקע הכולל חנויות ושירותים עבור מתחם הספורט.                      ה. חנייה לבאי מרכז הספורט עפ"י תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.                      8. בתא שטח 800 מאגר השחייה מים. ככל שהמאגר יקורה, יתאפשרו שימושים של חניה ציבורית ומגרשי אימוני ספורט מעליו.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      1. זכויות והוראות בניה בהתאם לטבלה בפרק 5 להלן.                      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.                      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.                      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.                      5. מבני הציבור יתוכננו על פי עקרונות בניה בת קיימא ובהתאם למדיניות הועדה המקומית באותה עת.                      6. היקף השטחים למסחר יוגבל ל- 5% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b>                      1. בתא שטח 507 יחולו ההוראות הבאות:                      א. היקף זכויות הבנייה, שטחי הבנייה המירביים, מספר הבניינים, מספר הקומות המותר וכווי</p>





<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<p>הבניין המחייבים, יהיו כמפורט בטבלה שבפרק 5 ובהתאם להוראות שלהלן.</p> <p>ב. גובה הבנייה המירבי בתא שטח 507 יהא 4 קומות.</p> <p>ג. שימוש מסחר ישולב בקומות הקרקע של מבני הקאנטרי והאצטדיון.</p> <p>ד. שטח לחנייה עבור באי האיצטדיון יתוכנן בסמוך לכביש 44, לצד האצטדיון, לעת היתרי הבנייה בהתאם לתקן.</p> <p>2. בתא שטח 506 יתוכנן חניון לילה עבור רכבי חירום והצלה בלבד. בתא שטח זה תתאפשר חנייה עילית.</p> <p>3. בתא שטח 800 יבנה מאגר השהייה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. עומק המאגר לא יפחת מ- 4 מטר.</p> <p>ב. לעת תכנון מפורט, תבחן אפשרות ביצוע מאגר מקורה.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ג</b>
בתחום זה לא תותר בנייה.	
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>1. תחנת שאיבה לביוב, קווי ביוב, וכן כל המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של מערכת הולכת הביוב לרבות תחנות השאיבה וקוי הביוב והסניקה, בתא שטח 801.</p> <p>2. תחנת מעבר לפסולת בתא שטח 802.</p> <p>3. 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> <p>4. חניון ציבורי בתא שטח 804.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
<p>1. תא שטח 802 מיועד לתחנת מעבר לפסולת יבשה, תחנת המעבר תהיה בתוך מבנה, ראה סעיף 6.3 להלן. בתא שטח זה ייבנה גם מתקן לאיסוף אשפה במערכת פניאומטית.</p> <p>2. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות שבנספח הבינוי אשר הינן מנחות בלבד.</p> <p>3. גינון ונטיעת עצים יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לעניין.</p> <p>4. שטח ההתארגנות יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת תחנת השאיבה והשטח יושב לקדמותו.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ב</b>
בתחום זה לא תותר בנייה.	
<b>ככר עירונית</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>1. תאי שטח 504-505 מיועדים לכיכר עירונית.</p> <p>2. אזורי ישיבה חיצוניים לבתי קפה ומסעדות.</p> <p>3. שבילים ושדרות להולכי רגל.</p> <p>4. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה.</p>	

	<p><b>ככר עירונית</b></p> <p>4.7</p> <p>5. נטיעות, גינון. 6. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים. 7. חנייה תת קרקעית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>הוראות</b></p> <p>4.7.2</p> <p>א</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מפלס הרחבה יהא במפלס אחד עם הרחובות הסמוכים. 2. 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. 3. תא שטח 504 יתוכנן בד בבד עם הבינוי בתא שטח 503 ותא שטח 505 יתוכנן בד בבד עם תא שטח 212. 4. סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה ופריקה לעונת החורף בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית. 5. שרידים של מסילת הרכבת ההיסטורית המיועדים לשימור כמפורט בסקר השימור ישולבו בתכנון הכיכר העירונית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>4.8</p> <p><b>שימושים</b></p> <p>4.8.1</p> <p>1. גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שהייה ופעילות פנאי ונופש. 2. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט שאינם כוללים בינוי, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, תאורה, מערכות השקיה וכיו"ב. 3. תותר הקמת שירותים ציבוריים ומחסן לשירות הרשות המקומית בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם. 4. תותר הקמת בית קפה/מזנון בשטחים ציבוריים פתוחים ששטחם גדול מ-5 דונם. 5. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 6. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. 7. במבנים המסומנים לשימור בתא שטח 407 יותרו השימושים מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, רווחה, תרבות ופנאי וקהילה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>הוראות</b></p> <p>4.8.2</p> <p>א</p> <p><b>הוראות פיתוח</b></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 הועדה המקומית. 3. לא תותר בניית חניונים תת-קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים. 4. הקמת מבנה שירותים כולל מחסן ובתי שימוש יהא בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר. 5. 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. 6. תאי השטח 405-409 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 הועדה</p>	



4.8	שטח ציבורי פתוח
	<p>המקומית.</p> <p>ב. יש לתכנן את תאי שטח אלו באופן שיאפשר שטח השהייה והחדרה למי נגר עילי בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>ג. הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים בוגרים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.</p> <p>ד. סה"כ נפח האיגום בשטחים אלו יהיה לפחות 28,000 מ"ק.</p> <p>7. לעניין קליטה, החדרה וויסות של נגר עילי בשטחים הפתוחים ראה הוראות סעיף 6.11 להלן.</p> <p>8. שרידים של מסילת הרכבת ההיסטורית ישולבו בתכנון הפארק.</p> <p>9. מבני תשתיות תת קרקעיים ישולבו בפיתוח הגנני מבלי להפריע לרציפות השטח הפתוח.</p>

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.9.2	הוראות
א	דרכים
	<p>א. 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.</p> <p>ב. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>

4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965.</p> <p>2. דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות לרבות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, מסלולי אופניים, מתקני הצללה, שילוט ותמרור וכיו"ב.</p> <p>3. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. מתקני מיחזור ומתקנים טכניים.</p>
4.10.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. תוואי דרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.</p> <p>א. פיתוח שבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התחבורה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>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 הועדה המקומית, אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל תא שטח.</p> <p>3. יותר שינוי מיקום הכניסות לתאי השטח המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

<p><b>4.10 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p>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>	
<p><b>4.11 שביל</b></p>	<p><b>4.11</b></p>
<p><b>4.11.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.11.1</b></p>
<p>1. נטיעות, גינון, ריצוף. 2. מעברים, שבילי הליכה ואופניים. 3. ריהוט רחוב, תאורה, הצללה בנויה. 4. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>4.11.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.11.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> א 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>	
<p><b>4.12 מרכז תחבורה</b></p>	<p><b>4.12</b></p>
<p><b>4.12.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.12.1</b></p>
<p>א. מסוף תחבורה. ב. דרכים, חניה, מקומות חניה לאופניים ולאופנועים למשתמשי התחבורה הציבורית. ג. חדר מנוחה לנהגים. ד. מבנה שירות לכלי הרכב. ה. בית קפה, מזנון. ו. חניון לילה לאוטובוסים.</p>	
<p><b>4.12.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.12.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א א. תא שטח 509 יירשם על שם המדינה ובו יוכשר חניון לאוטובוסים. ב. החניון יבנה בקומת הקרקע ויבוצע כחלק מעבודות הפיתוח וביצוע הדרכים ויתפקד כחניון פתוח. ג. תכנון הבינוי והפיתוח ייעשה באופן שיצומצמו מטרדים אפשריים לשימושי הקרקע הגובלים. ד. הבינוי יבוצע באופן שיובטחו תנאי אוורור וסילוק מזהמי אויר ומטרדי רעש כתוצאה מהתחבורה הציבורית.</p>	
<p><b>4.13 חניון</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p><b>4.13.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.13.1</b></p>
<p><b>4.13.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידו- צמאלי	צידו- ימני	מפלגה					מפלגה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	4	4	5	18	300	874	51000	24000	6750	20250	5835	207	דיר מיוחד	דיר מיוחד				
4	4	4		1			2761	1167	899	1196	5835	207	מסחר	דיר מיוחד				
					300	921	53761	25167	7649	21446	5835		<סך הכל>	דיר מיוחד				
4	4	4	2	10	21.4	72	452	15161	5472	2982	6707	3357	100	מגורים ד'	מגורים ד'			
							300			60	240	3357	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'			
							1309	671	160	479	3357	100	מסחר	מגורים ד'				
4	4	4	2	15	23.3	109	486	22729	8284	4499	9946	4678	101	מגורים ד'	מגורים ד'			
4	4	4	2	15	25.1	82	527	17212	6232	3392	7588	3264	102	מגורים ד'	מגורים ד'			
4	4	4	2	10	24	74	505	15551	5624	3064	6863	3077	104	מגורים ד'	מגורים ד'			
4	4	4	2	15	28.3	104	590	21704	7904	4294	9506	3679	105	מגורים ד'	מגורים ד'			
							300			60	240	3679	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'			
4	4	4	2	10	22.4	80	470	16788	6080	3310	7398	3574	106	מגורים ד'	מגורים ד'			
4	4	4	2	15	25	86	525	18026	6536	3556	7934	3436	107	מגורים ד'	מגורים ד'			
4	4	4	2	10	23.7	58	500	12262	4408	2408	5446	2452	108	מגורים ד'	מגורים ד'			
							300			60	240	2452	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'			
4	4	4	2	15	29.4	58	622	12262	4408	2408	5446	1971	109	מגורים ד'	מגורים ד'			
4	4	4	2	15	21.8	88	456	18415	6688	3638	8089	4035	110	מגורים ד'	מגורים ד'			
					24.2	811	511	171419	62307	33891	76122	33523		<סך הכל>	מגורים ד'			
4	4	4	9	19	24.7	40	1697	8280	3200	1710	3370	1617	200	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
4	4	4	9	19			1697	18300	10675	1906	5719	1617	200	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
4	4	4	9	19			1697	854	323	133	398	1617	200	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה			

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	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	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	6	19	19.3	45	1162	9248	3600		1920	3728	2332	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	6	19			1162	16426	9582		1711	5133	2332	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	6	19			1162	1422	466		239	717	2332	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
								300			60	240	2332	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	8	19	25.5	44	1563	9070	3520		1878	3672	1726	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	8	19			1566	16932	9877		1764	5291	1726	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	8	19			1563	983	345		160	479	1726	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	7	19	18.5	44	1433	9070	3520		1878	3672	2376	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	7	19			1433	23556	13741		2454	7361	2376	203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	7	19			1433	1431	475		239	717	2376	203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	9	19	9.4	44	1677	9070	3520		1878	3672	4658	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	9	19			1677	66323	38688		6909	20726	4658	204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	4	9	19		1677	2736	930	452	1355	4658	204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	4	4	8	18	9.5	44	1393	9070	3520	1878	3672	4638	205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	4	4	8	18		1393	53334	31111	5556	16667	4638	205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	4	4	8	18		1393	2271	921	350	1000	4638	205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	10	19	20.4	40	1868	8280	3200	1710	3370	1964	206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	4	4	10	19		1868	26854	15665	2797	8392	1964	206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	10	19		1868	1561	392	292	877	1964	206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	8	18	9.2	44	1522	8992	3520	1878	3594	4776	208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	4	4	8	18		1522	60956	35557	6350	19049	4776	208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	8	18		1522	3338	938	600	1800	4776	208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
4	4	4	9	19	13.1	44	1607	8992	3520	1878	3594	3369	211	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
4	4	4	9	19		1607	42660	24885	4444	13331	3369	211	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

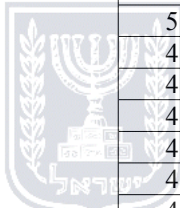


תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	4	9	19		1607	2479	673		452	1355	3369	211	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					14.2	389	1303	357813	190812		45692	121612	27456		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
4	4	4	3	18		792	31903	12470		4858	14575	4270	209			תעסוקה
4	4	4					2154	854		320	980	4270	209	מסחר		תעסוקה
4	4	4	4	18		1074	54188	21180		8252	24756	5185	210			תעסוקה
4	4	4					2337	1037		320	980	5185	210	מסחר		תעסוקה
4	4	4	4	18		1129	41042	16042		6250	18750	3808	212			תעסוקה
4	4	4					2462	762		400	1300	3803	212	מסחר		תעסוקה
4	4	4	5	21		1223	53466	20898		8142	24426	4371	300			תעסוקה
4	4	4	5	21		1307	57540	22490		8763	26288	4402	301			תעסוקה
4	4	4	5	21		1403	59264	23164		9025	27075	4431	302			תעסוקה
4	4	4					2904	885		505	1514	4431	302	מסחר		תעסוקה
5	4	4	3	8		723	22327	8727		3400	10200	3425	303			תעסוקה
5	4	4					2449	685		441	1323	3425	303	מסחר		תעסוקה
5	4	4	7	21		1779	27580	10780		4200	12600	1550	304			תעסוקה
4	4	4	6	21		1469	54503	21303		8300	24900	3710	305			תעסוקה
4	4	4	5	21		1387	59921	23421		9125	27375	4320	306			תעסוקה
4	4	4	5	21		1280	54503	21303		8300	24900	4465	307			תעסוקה
4	4	4					2636	893		436	1307	4465	307	מסחר		תעסוקה
4	4	4	5	21		1217	56227	21977		8563	25688	4831	308			תעסוקה
4	4	4					2560	966		399	1196	4831	308	מסחר		תעסוקה
4	4	4	5	21		1158	62383	24383		9500	28500	5388	309			תעסוקה
4	4	4	6	21		1440	62383	24383		9500	28500	4333	310			תעסוקה
4	4	4	5	21		1398	56473	22073		8600	25800	4041	311			תעסוקה
4	4	4	5	21		1336	58443	22843		8900	26700	4373	312			תעסוקה
4	4	4	5	21		1468	58854	23004		8963	26888	4183	313			תעסוקה
4	4	4					2537	837		425	1275	4183	313	מסחר		תעסוקה
4	4	4	5	21		1387	59757	23357		9100	27300	4513	314			תעסוקה
4	4	4					2816	903		478	1435	4513	314	מסחר		תעסוקה
4	4	4	5	21		1364	60167	23517		9163	27488	4412	315			תעסוקה
4	4	4	6	21		1515	61070	23870		9300	27900	4031	316			תעסוקה
4	4	4	5	21		1227	68293	26693		10400	31200	5566	317			תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	4	4	21			1068	68950	26950		10500	31500	6958	322		תעסוקה
4	4	4	1	6			1261.7	1212093	472651		184828	554619	96066		<סך הכל>	תעסוקה
4	4	4	1	6			348	4274	225		1012	3037	1227	500		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	1	6			348	17786	900		4222	12665	5117	501		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	1	6			343	5782	225		1389	4168	1684	502		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	1	6			352	14529	900		3407	10222	4130	503		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4						1050	800		50	200	4130	503	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
8.5	4	4	2	10			536	21606	8000	300	3327	9980	4032	506	מבנים ומוסדות ציבור לחרום ההצלה	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	1	4			246	70000	20000		10000	40000	28416	507	ספורט ונופש	מבנים ומוסדות ציבור
								2000			500	1500	28416	507	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
8.5	4	4	1	6			390	5886	900		1247	3740	1511	508		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4		2			105	19900	900		4750	14250	18048	800	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
							253.7	162813	32850	300	29904	99762	64165		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
						100	972	972			972	504		ככר עירונית		
						100	2119	2119			2119	505		ככר עירונית		
						100	3091	3091			3091		<סך הכל>	ככר עירונית		
4	4	25					500			125	375	5645	509	מסחר	מרכז תחבורה	
4	4	25				217	12290	11290		250	750	5645	509		מרכז תחבורה	
						226.6	12790	11290		375	1125	5645		<סך הכל>	מרכז תחבורה	
4	4	4				100	1084			271	813	1084	801		מתקנים הנדסיים	
4	4	4				110	10177			2544	7633	9252	802	פסולת	מתקנים הנדסיים	
						106	16406			4101	12305	15481		<סך הכל>	מתקנים הנדסיים	
32	4	4					250			50	200	7917	803		חניון	
							3.4	200		50	150	5800	403		שטח ציבורי פתוח	
							2.8	200		50	150	7177	405		שטח ציבורי פתוח	
							2.7	200		50	150	7319	406		שטח ציבורי פתוח	
							9.1	1340		335	1005	14727	407		שטח ציבורי פתוח	
							2.3	200		50	150	8608	408		שטח ציבורי פתוח	
							4.9	2140		535	1605	43631		<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



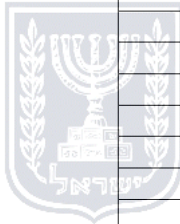
תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי
					קדמי
3600	4	207	דיור מיוחד	דיור מיוחד	
	0	207	מסחר	דיור מיוחד	
3600			<סך הכל>	דיור מיוחד	
864	4	100		מגורים ד'	
		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
		100	מסחר	מגורים ד'	
1308	4	101		מגורים ד'	
984	4	102		מגורים ד'	
888	4	104		מגורים ד'	
1248	4	105		מגורים ד'	
		105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
960	4	106		מגורים ד'	
1032	4	107		מגורים ד'	
696	4	108		מגורים ד'	
		108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
696	4	109		מגורים ד'	
1056	4	110		מגורים ד'	
9732			<סך הכל>	מגורים ד'	
480	0	200	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	200	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	200	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
540	0	201	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	201	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	201	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
		201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
528	0	202	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	202	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	202	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
528	0	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
528	0	204	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	204	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	204	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
528	0	205	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	0	205	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
480	0	205	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	206	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	206	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
528	0	206	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	208	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	208	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
528	0	208	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	211	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	211	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4668	4	211	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	0	209		תעסוקה
	0	209	מסחר	תעסוקה
	0	210		תעסוקה
	0	210	מסחר	תעסוקה
	0	212		תעסוקה
	0	212	מסחר	תעסוקה
	4	300		תעסוקה
	4	301		תעסוקה
	4	302		תעסוקה
	4	302	מסחר	תעסוקה
	4	303		תעסוקה
	4	303	מסחר	תעסוקה
	4	304		תעסוקה
	4	305		תעסוקה
	4	306		תעסוקה
	4	307		תעסוקה
	4	307	מסחר	תעסוקה
	4	308		תעסוקה
	4	308	מסחר	תעסוקה
	4	309		תעסוקה
	4	310		תעסוקה
	4	311		תעסוקה
	4	312		תעסוקה
	4	313		תעסוקה
	4	313	מסחר	תעסוקה
	4	314		תעסוקה
	4	314	מסחר	תעסוקה
	4	315		תעסוקה
	4	316		תעסוקה
	4	317		תעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

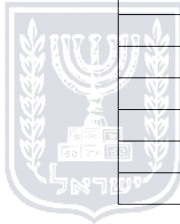


תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	4	322		תעסוקה
			<סך הכל>	תעסוקה
	4	500		מבנים ומוסדות ציבור
	4	501		מבנים ומוסדות ציבור
	4	502		מבנים ומוסדות ציבור
	4	503		מבנים ומוסדות ציבור
	4	503	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	506	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור
	4	507	ספורט ונופש	מבנים ומוסדות ציבור
		507	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	4	508		מבנים ומוסדות ציבור
	4	800	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
		504		ככר עירונית
		505		ככר עירונית
			<סך הכל>	ככר עירונית
	4	509	מסחר	מרכז תחבורה
	4	509		מרכז תחבורה
			<סך הכל>	מרכז תחבורה
	4	801		מתקנים הנדסיים
	4	802	פסולת	מתקנים הנדסיים
			<סך הכל>	מתקנים הנדסיים
	4	803		חניון
		403		שטח ציבורי פתוח
		405		שטח ציבורי פתוח
		406		שטח ציבורי פתוח
		407		שטח ציבורי פתוח
		408		שטח ציבורי פתוח
			<סך הכל>	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**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. שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.

ב. ביעודים: שצ"פ, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מגורים ג' ומגורים מסחר ותעסוקה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף מספר 6.9 לתכנית.

ג. ביעודים מגורים ד' ומגורים ומסחר ותעסוקה בתאי שטח 101, 105, 108, 201 יותר להקים מעון ויתווספו 300 מ"ר לשימוש זה.

ד. בשטחים בייעוד שצ"פ יותרו שימושים למסחר.

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 ביעוד מעורב בין רחוב נעמי שמר לדרך מספר 6, במגרשים אלה 50% מהיח' תהיינה קטנות.

ח. במגורים ד' 20% מהדירות תהיינה קטנות.

ט. תמהיל הדירות ביתר מגרשי המגורים יהיה מחייב לכל מגרש. תתאפשר גמישות של עד 10% בין מגרש למגרש ביחס לחלוקת יח"ד בבהתאם לתמהיל זה.

י. ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, בתא שטח שבו יוחלט על מימוש דיור מיוחד (מוגן) במקום מגורים, ניתן יהיה להמיר עד 10% משטחי התעסוקה לטובת שטחים נלווים הנחוצים למימוש הדיור המיוחד.

יא. ביעוד דיור מיוחד סך השטחים מתייחס למימוש דיור מוגן. ככל שיוחלט על מימוש של דירות לסטודנטים יצטמצם היקף השטחים ויעמוד על 14,750 מ"ר ויוקצו שטחים עבור גזוזטראות בהיקף של 8

מ"ר ליח' יתווספו 150 מ"ר עבור שטחים משותפים כחדרי לימוד.

יב. 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.

יג. אסור לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

יד. בתא שטח 802 יוקצו כ-1000 מ"ר עבור מתקן איסוף אשפה פניאומטית.

טו. בתא שטח 503 יוקצו 250 מ"ר עבור קפיטריה.

טז. בתא שטח 506 יוקצו 300 מ"ר עיקרי בתת הקרקע עבור חירום והצלה.

יז. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי.

יח. בייעודי המגורים הקצאת השטחים העיקריים מעל הקרקע כוללת 30 מ"ר עבור חדר עגלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

א. נספחים מס' 1.1, 1.2 מחייבים לעניין קווי בניין בחזית הרחוב וחתכים ברחובות המסחריים.

ב. לעת מתן היתר הבניה הראשון תקבע הועדה המקומית כללים מחייבים לכלל התכנית לעיצוב הקולונדה, אופן התקנת השילוט וכיוב'.

ג. כל פתרונות פריקה וטעינה ושל אצירת אשפה במבנים רבי קומות ימוקמו בתת הקרקע.

ד. לא יורשו דירות גן בחזית הגובלת ברחוב.

ה. לא יורשו מחסנים דירתיים מעל קומת הקרקע.

ו. טיפול במשטחי הגג: גגות מבנים שימשו כשטחים למערכות תפעוליות של הבניין יטופלו באופן הבא (הכל בכפוף לנספח העיצוב האדריכלי):

נגישות אל האזור הטכני תהיה בהתאם להנחיות שירותי הכבאות. האזור הטכני יהיה מוצנע וישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, 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. יוצגו פתרונות לתכנון חזית חמישית.

ז. מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר שיניח את דעתו של מהנדס הועדה המקומית. התקנת מזגני אויר ומתקנים טכניים אחרים בחזית המבנה הפונה לרחוב אסורה.

י. חניונים תת קרקעיים: בקומות מתחת למפלס הכניסה יובטחו פתרונות איוורור וניקוז בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית.

יא. בשטח זיקת הנאה בחזיתות הרחובות תותר הצבת שולחנות ודוכנים באופן שלא יחסום רוחב המעבר במעל 30% ושהשטח שיוותר יהיה רציף והמשכי ללא הפרעה כלשהי.

יב. מתקני גז: מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום תאי השטח המיועדים לבניה ולא בשטחים המיועדים לצורכי ציבור.

יג. כל בנייה בתחום רצועת המתע"ן תיעשה בהתאם להוראות תת"ל 101/א, תת"ל 72/ב ובתיאום עם נת"ע.

יד. בתא שטח 802 תמוקם תחנת מעבר לפסולת כהגדרתה בתמ"א 1 - שטח המשמש לפינוי פסולת, למיון פסולת ולהקטנת נפחה. התחנה תמוקם כ- 30 מ' מכביש הגישה למתחם במבנה סגור למניעת מפגעים סביבתיים.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

תוגש תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 500 : 1, שהכנתה ואישורה ע"י הועדה המקומית הינם תנאי למתן היתר בנייה (6.3) ואשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות כדלהלן:

1. ניתן לחלק תחום התכנית לשתי תכניות פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. ממזרח לרח' נעמי שמר.

ב. ממערב לרח' נעמי שמר.

2. 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.

3. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.

4. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח לרבות מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו. ניתן יהיה לסטות עד 1 מ' ממפלסי הפיתוח המופיעים במסמכי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

עיצוב אדריכלי	6.2
<p>5. קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.</p> <p>6. 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>7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>8. קביעת פרטים אדריכליים אופייניים מחייבים לרבות מיקום של מתקנים טכניים, קולטי שמש, מזגנים וכיו"ב.</p> <p>9. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.</p> <p>10. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה בקנ"מ 1:100 כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה ואופניים, מערכות השקייה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הועדה המקומית.</p> <p>11. 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>12. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכז ומחזור.</p> <p>13. התכנית תציג את אופן הבטחת המשך תפקוד התשתיות המזינות את המחנה ולחלופין העמדת חלופה מוסכמת עם משרד הבטחון לכל אחת מהתשתיות.</p> <p>14. 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>15. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>16. התייחסות לנושאים המפורטים בנספח תנאים למתן היתר בניה המצורף לתכנית.</p> <p>17. ראה להלן סעיף 6.3, תנאים למתן היתר בניה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בניוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית ורשות הניקוז 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 15 מטר בין מבנים הגבוהים מ-9 קומות.</p> <p>ג. במגרשי השימושים המעורבים, 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 (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>ה. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לביצוע קידוחי גז קרקע וסקר סביבה בהתאם לתכנית סקר גז קרקע בסקר זיהום קרקע היסטורי בתכנית ולהטמעת מסקנותיו בתכנית לביצוע, ובהתאם לאמור בסעיף 6.7 להלן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה תהא בדיקת המטרדים הסביבתיים ביחס לבסיסי הצבא הפעילים לאישור המשרד להגנה.</p>	

## תנאים בהליך הרישוי

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 השקייה, 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 בתאי שטח 101,105,107,108,109,207 הינו פינוי בפועל של הבסיס הצבאי הסמוך.

יא. 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.

יב. 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.

יג. תנאי להיתר בנייה הינו ביצוע קו הביוב בין מתחם 7 לבין תחנת השאיבה ניר צבי ושדרוג תחנת השאיבה בניר צבי.

יד. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת הוא הבטחת ביצוע מתקנים לאיוורור ומניעת אבק וזיהום אוויר בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

טו. תנאי להיתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת יהא הכנת תסקיר השפעה על הסביבה, בהתאם לסעיף 5.3.3 בהוראות תמ"א 1 ותאום עם משרד הגה"ס.

טז. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת מעבר לפסולת יהיה הגשת נספח בינוי. נספח הבינוי יכלול

התייחסות לעקרונות מחייבים למניעת מפגעים לסביבה כך שהתחנה תכלול את הפרטים הבאים: מבנה מקורה וסגור לפריקת הפסולת, מיונה וגריסתה. תעלת ניקוז היקפית למניעת

חדירת נגר חיצוני לשטח התחנה, שער, משקל וגידור בגדר היקפית בגובה 2 מ' לפחות. כל

משטחי התפעול בתחנה יהיו אטומים לחלחול, תעלות ניקוז פנימיות לתשטיפים ומתקן לטיפול בתשטיפים טרם חיבור למערכת הביוב.

תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>יז. תנאי להוצאת היתרי בנייה, הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח במגרשים הגובלים בתוואי מתע"ן יהיה תיאום עם נת"ע.</p> <p>יח. 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.</p> <p>יט. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>כ. יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע.</p> <p>כא. הקמת עוגנים לתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע לזים התכנית, בחזית הגובלת עם תוואי המטרו. העוגנים יהיו זמניים פולימרים פריקים בלבד. בתום הביצוע יודאו הזים והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפיתם. 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'.</p> <p>כב. תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכניות ביוב מפורטות באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בנייה למבנים רבי קומות הינו הכנת נספח אקלימי אשר יתייחס להצללות ורוחות ויתואם עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>כד. 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>כה. כל היתר וממשק עם כביש 44 יעשה בתיאום עם נת"י.</p> <p>כו. כל היתר למסוף תחבורה בתאי שטח 506 יתואם עם משרד התחבורה.</p> <p>כז. תנאי להיתר יהא השלמת שדרוג והרחבת תחנת שאיבת שפכים רמלוד.</p> <p>כח. ביצוע קו מאסף ביוב לאורך כביש 44 ושדרוג תחנת ניר צבי עפ"י תמ"א 47 / א / 2 / 2</p> <p>כט. ביצוע קו מים לאורך כביש 44 בין צומת משמר השבעה עד רמלה.</p> <p>ל. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור הרלוונטית.</p> <p>לא. חיבור שד' ירושלים ראשון לציון מערבה מהווה תנאי למתן היתר למגורים.</p> <p>לב. תנאי להיתר בנייה במגרשים ממערב לתחום המחנה שלא מתפנה יהא בדיקה אקוסטית ובדיקת איכות אוויר שיבדקו ע"י הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>לג. תנאי להיתר בנייה בכל המגרשים הסחירים מערבית לדרך נעמי שמר ובמגרשים ביעוד ציבורי הגובלים במחנה הלא מפונה יהיה פינוי המחנה ואישור משרד הביטחון.</p> <p>לד. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 207 יהא רישום הערה ייעודית על בית אחד באופן שלא תתאפשר מכירת הדירות בשוק הפרטי לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין רישום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

הוראות פיתוח	6.5
<p>1. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות:</p> <p>א. 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>ב. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח.</p> <p>2. 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 מסי' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות),</p>	

<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בחזית הבניין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבניין.</p>	
<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. פיתוח מערכת הדרכים יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 2.1, 2.2.</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 המוונים מסילתית. ככל שתוקם מערכת הסעת המוונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע.</p> <p>ד. התוואי למערכת הסעת המוונים, אפשר שימשם באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המוונים מסילתית.</p> <p>ה. החנייה במגרשים הסחירים תהא תת קרקעית בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>ו. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת מתן היתרי בניה ובכל מקרה, מס' החניות לא יעלה על התקן הפורט במסמך ההנחיות לתכנון בסביבת המטרו לפי סעיף 109 לחוק.</p> <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. חנייה עילית תוגבל ל 20% מהשטח הציבורי באישור הועדה המקומית.</p> <p>יד. חנייה תפעולית באזורי התעסוקה תהא בתחום השטח כפי שיאושר לעת מתן היתר הבניה. חנייה למסחר מעל 400 מ"ר תהא תת קרקעית.</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>	<p><b>6.6</b></p>

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<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</p>	

6.7	איכות הסביבה
	<p>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 לסיום 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, והתחייבות כי 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> <p>כושר הפחתת הרעש המינימלי במעטפת הבניין עבור חדרי מגורים/כיתות בכל הקומות וחזיתות המבנים יהא 20 dB(A). רמת הרעש בחדרים/כיתות תהיה עד 40 dB(A) עם חלון סגור.</p> <p>ט. שימושים מעורבים:</p> <p>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>
6.8	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן צריפין ח' (1108/0) הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל/ת רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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>
6.9	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>ב. תחנות השנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>ג. על מגיש הבקשה להיתר לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביצוע מערכת המים, הביוב והניקוז יהא בהתאם לנספחים המנחים מס' 4, 5 ו-6 לתכנית.</p> <p>ב. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p> <p>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.</p> <p>ד. התשתיות יבוצעו בד בבד עם ביצוע התכנית.</p> <p>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.</p> <p>ו. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>



6.11	שימור
	<p>א. בתאי שטח 407 סומנו מבנים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. על מבנים לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר הריסת מבנים שסומנו לשימור.</li> <li>לא תותר פגיעה באופים האדריכלי.</li> <li>השימושים המותרים במבנה שסומן לשימור בהתאם להוראות בפרק 4 לעיל.</li> <li>כל פעולה במבנה המיועד לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא לאישור ממונה השימור.</li> <li>למרות האמור בס"ק 1,2 לעיל, הועדה המקומית רשאית להתיר חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובהתאם לתיק התיעוד.</li> <li>התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת.</li> <li>הועדה המקומית ראשית להתיר שינויים והתאמות בכפוף לתנאים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</li> <li>תוספת הבניה תתחשב באופי הבנין, מיקומו ואפשרויות ההתחברות אליו ובסביבתו.</li> <li>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 שימור.</li> </ol> </li> </ol> <p>מבנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר חפירת מרתפים מתחת למבנים המיועדים לשימור.</li> <li>לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</li> <li>בקשה להיתר בנייה לאתר לשימור תכלול:             <ol style="list-style-type: none"> <li>תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</li> <li>תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחייה.</li> <li>חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את העבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</li> <li>הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</li> <li>הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</li> <li>הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</li> </ol> </li> </ol>



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 הגינון 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 מגוונים 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 הועדה המקומית.</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 הגינון 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/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ/או סוף 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 הועדה המקומית.</p> <p>י. בתא שטח 800 יוקם מתקן להשהיית מי נגר, פיתוח אגן ההשהייה יהיה תנאי להיתר בנייה ראשון בתכנית.</p> <p>יא. בקשה להיתר למתחם, מגרש או בניין בשלמותו תכלול תכנית הנדסית משולבת בתכנית בינוי 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 הגגות. כמו כן, הנספח יקבע את מפלסי הפיתוח המותרים - בדגש על כניסות למבנים וכניסות לחניונים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	6.13
<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 align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>ה. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.          ו. ראה סעיף 6.3 לעיל, תנאים למתן היתר בנייה.          ז. נספח העצים לתכנית, נספח מס' 1.5, הינו מחייב וכל שינוי טעון אישור פקיד היערות או מי מטעמו.          ח. בשלב ההריסה ופינוי הבסיס יבוצעו הפעולות הבאות:          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 השקייה. לעת הכנת תכנית להיתר, יש לכוון נגר עירוני לאזורים שיש בהם קבוצות עצים.          5. לעת הכנת תכנית להיתר, תותר כריתה של עד 10% מסך העצים בפרויקט לצורך התכנון.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. קווי הבניין בחזית הרחוב המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים. כל שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002 סעיף 2ב'.          ב. הועדה המקומית רשאית לשנות את גובה הבנייה ב- 1.0 +/- - מטר ובתנאי שלא יוגדלו מספר הקומות שעל-פי התכנית.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה.          ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.          ג. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל 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.          ד. הבעלות בשטחים הציבוריים המתוכננים במגרשים סחירים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותרשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.          ה. בתא שטח 207 הבעלות במעונות הסטודנטים תהיה אחודה.          ו. מסופי התחבורה יירשמו ע"ש מדינת ישראל.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></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 align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></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</p>	

<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>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><b>6.17</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. נדרשת הריסת כל המבנים הקיימים בתחום שטח המחנה המפונה למעט המבנים המיועדים לתכנון זמין מונה הדפסה 65                  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 יכלול:                  1. התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. מיקום מגרסות יבחן בהתייחס לשלבויות הפיתוח בתאום עם משרד הגה"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' 8.1 הוא תיעוד המבנים בצילום לפני הריסתם.                  ו. פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></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 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.                  ג. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי התארגנות והקמה כגון: 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.                  ד. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:                  א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:                  1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.                  2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p>	<p><b>6.20</b></p>

3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור. ב.תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
- ג. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, מגורים, דיור מיוחד, מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר, תעסוקה, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.
- ד. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.
- ג. חלופת איסוף אשפה פנאומטי :
1. עיריית באר יעקב 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 פנאומטית, 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 הפנאומטית תאפשר ותחייב את ההתחברות למערכת הפנאומטית 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.
  8. תשתיות האשפה יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התשתית תבוצע בקווים הראשיים בקוטר שלא יפחת מ-500 מ"מ ותתאים למערכת ואקום מלא FV.
  9. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור לתשתית מערכת האשפה.
  10. איסוף ופינוי האשפה יתאפשרו אך ורק דרך מרכז האשפה בתא שטח 804.
  11. לא תתאפשר כניסת ותנועת משאיות אשפה בתוך ובין המתחמים.
  12. חדר מגופים ימוקם בכל מתחם בכפוף לתכנון המוקדם.
  13. לאורך תשתית האשפה ימוקמו פתחי ביקורת ותתאפשר גישת רכבי שרות.
  14. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים ובלבד שיותירו מעבר חופשי ברוחב שלא יפחת מ-1.60 מ'.
  15. במגרשי מסחר (גם מסחר במגרש מגורים) ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה רטובה לאריזות ולמוצרי נייר.
  16. יותרו דחסני אשפה.



7. ביצוע התכנית

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 מתקן איגום למי נגר בתא שטח 800.</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> <p>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.</p>
3	שלב ג' - הוצאת היתרי בניה בין 25%-50% מזכויות הבניה בתחום התכנית	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>3. השלמת הסדרת נת"צ בדרך 44, לפחות בקטע שבין צומת הרצוג/44 עד ממערב למחלף השבעה.</p> <p>4. בחינת תפקוד הצמתים הרשומות בבה"ת ושדרוגם בהתאם לצורך.</p>
4	שלב ד': הוצאת היתר בניה מעל 50% מזכויות הבניה בתכנית.	<p>1. השלמת החיבורים המפורטים לעיל בשלב א (1) שלא בוצעו עד שלב זה.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		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 הדיור 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65