

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1072

מזרח יהוד-מגשימים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, חבל מודיעין, יהוד-מונוסון

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

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

19/10/2021

לאשר את התכנית

22/11/2021

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייעדת שטח בן כ- 1,102 דונם להקמת רובע מגורים חדש לעיר יהוד והרחבת אזור התעסוקה שלה. שטח התכנית מצוי ממזרח לאזורי המגורים של העיר, וצפונה מאזור התעשייה, מדרום למושב מגשימים, בתחום שיפוט של המועצה האזורית דרום השרון.

מתוכנן רובע מגורים איכותי עם מרחב ציבורי ומגוון, המיועד לעודד הליכה רגלית, תנועת אופניים, רכב דו גלגלי ותחבורה ציבורית.

הרובע משופע בשטחים פתוחים פארקים עירוניים, גנים שכונתיים, גינות משחק ופעילות. הרובע נחצה על ידי תוואי נחל יהוד המתוכנן להוות מרחב פנאי ורווחה לתושבי הרובע וסביבתו.

בלב הרובע - שדרה מרכזית המהווה מוקד פעילות עם מגוון של שימושים בדפנותיה ומרחב ירוק במרכזה לרווחת תושביה. בתחום הרובע ניתן מענה מלא לשרותי הציבור הנדרשים בו.

המרקם הבנוי מלווה בדפנותיו את המרחב הציבורי (שצ"פים, רחובות, ככרות) ומגדיר את החלל המשותף של הרובע.

גובה המבנים נע בין 1-13 קומות בכפוף להגבלות הגובה של נתב"ג ומשהב"ט.

פיתוח הרובע מאפשר יצירת חיבורים תחבורתיים חדשים בין העיר יהוד לבין כביש 40 ממזרח. בנוסף כוללת התכנית שטח המשמש למתקן ויסות לאיגום המהווה כפתרון ניקוזי לשטח התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 מזרח יהוד-מגשימים

מספר התכנית **תמל/ 1072**

1.2 שטח התכנית **1,105.602 דונם**

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **כן**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון, חבל מודיעין, יהוד-מונוסון

190986 קואורדינאטה X

660188 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח ממזרח ליהוד וממערב לכביש 40 מצפון לאזור התעשייה ביהוד ומדרום למושב מגשימים וממזרח לכביש 40.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6310	מוסדר	חלק		16-24, 58
6503	מוסדר	חלק	109	112, 115, 117
6696	מוסדר	חלק		5-7, 21-22, 27-28, 31-33, 38-40, 42, 44-50, 52-53, 59-60, 64, 71, 73, 81-82, 103
6697	מוסדר	חלק		9, 27-28, 30-31, 122, 124, 126, 129
6710	מוסדר	חלק		32-42
6711	מוסדר	חלק	250, 252, 512, 527, 535	143, 247-249, 251, 253, 459, 461, 469, 471, 532, 534, 538, 557
6725	מוסדר	חלק		287
6727	מוסדר	חלק	91	87, 284
7159	מוסדר	חלק		11
7234	מוסדר	חלק	2, 6-7, 9, 12, 14-15, 17	1, 5, 8, 11, 13, 16
7287	מוסדר	חלק		10-12

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 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	אישור עפ"י סעיף 7.1.2	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	שינוי יעוד חקלאי בתחום התכנית	שינוי	תממ/ 3 / 21

הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6 - התכנית משנה רק את התמ"אות והתמ"מים המפורטות בטבלה, יתר התמ"אות נשארות בתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



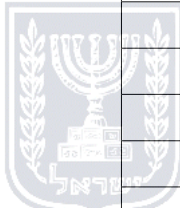
תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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				דורון צפריר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורון צפריר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	09/11/2021	דורון צפריר	12: 04 09/11/2021	נספח בינוי, מחייב בנושאים הבאים: גובה מירבי מותר במגרש, סימון שטח לפיתוח בשלב ראשון.	לא
מגבלות בניה לגובה	מחייב	1: 2500	1	09/11/2021	דורון צפריר	10: 56 09/11/2021	נספח הגבלות בניה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 2500	1	09/11/2021	דורון צפריר	11: 18 09/11/2021	תשריט מצב מוצע מאוחד	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 2500	4	11/11/2021	דורון צפריר	16: 39 11/11/2021	תשריטים לנספח מתקן ויסות	לא
ביוב וניקוז	מחייב חלקית		15	11/11/2021	דורון צפריר	17: 24 11/11/2021	נספח מתקן ויסות מלל מחייב לעניין היבטי בטיחות הטיסה ומניעת סיכון משיכת ציפורים.	לא
תנועה	מנחה		67	21/11/2020	ענת שוחט	13: 09 03/12/2020	בה"ת	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/11/2021	רונית הרשקוביץ	10: 59 09/11/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/11/2021	רונית הרשקוביץ	11: 01 09/11/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/11/2021	רונית הרשקוביץ	10: 58 09/11/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	04/11/2021	רונית הרשקוביץ	10: 59 09/11/2021	נספח חתכים לאורך	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	15/11/2021	חובב אלגביש	14: 22 15/11/2021	נספח ניקוז על רקע בינוי - תכנית כללית	לא
ניקוז	רקע	1: 10000	1	10/11/2021	חובב אלגביש	10: 42 11/11/2021	נספח ניקוז על רקע אגני היקוות	לא
ניקוז	מנחה	1: 10000	1	10/11/2021	חובב אלגביש	10: 49 11/11/2021	נספח ניקוז על רקע תרשים סביבה	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנון מוקדם למאגר מזרחי - ניקוז גרויטציוני תנוחה וחתך לאורך - חלופה א'	11: 30 11/11/2021	חובב אלגביש	11/11/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תכנון מוקדם למאגר מזרחי תת קרקעי - ניקוז בשאיבה תנוחה וחתך לאורך - חלופה ב'	11: 32 11/11/2021	חובב אלגביש	11/11/2021		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תכנון מוקדם למאגר מזרחי - ניקוז מאגר חפור ותחנת שאיבה תנוחה וחתך לאורך - חלופה ג'	11: 53 11/11/2021	חובב אלגביש	11/11/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	חוברת	11: 49 11/11/2021	חובב אלגביש	11/11/2021	41		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב על רקע תצא	11: 48 11/11/2021	חובב אלגביש	10/11/2021	1	1: 5000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב על רקע מדידה	11: 46 11/11/2021	חובב אלגביש	10/11/2021	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב פרשה טכנית	11: 47 11/11/2021	חובב אלגביש	11/11/2021	7		מנחה	ביוב
לא	נספח נוף	11: 18 08/11/2021	גיל הר-גיל	07/11/2021	2	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף וחתכים	11: 17 08/11/2021	גיל הר-גיל	07/11/2021		1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף ופיתוח חוברת	16: 41 15/11/2020	גיל הר-גיל	15/11/2020	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שמירת עצים בוגרים תשריט	08: 38 12/11/2021	יעקב גולן	11/11/2021	3	1: 2000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים	11: 22 08/11/2021	יעקב גולן	07/11/2021	68		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך סביבתי חוברת	10: 59 16/11/2020	שירה בוקוולד	16/11/2020	86		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריטים למסמך הסביבתי פרק א	10: 01 21/11/2019	שירה בוקוולד	09/11/2019	18	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	תשריטים למסמך הסביבתי פרק ג	10: 03 21/11/2019	שירה בוקוולד	10/11/2019	3	1: 7500	רקע	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריטים למסמך הסביבתי פרק ד - איכות אוויר	10: 04 21/11/2019	שירה בוקוולד	10/11/2019	3	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	תשריטים למסמך הסביבתי פרק ד - רעש	18: 16 28/11/2019	שירה בוקוולד	10/11/2019	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחים ציבוריים	16: 20 02/12/2020	אהוד פסטרנק	16/11/2020	21		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חלוקה אנליטית	15: 58 11/11/2021	ברני גטניו	08/11/2021	3	1: 1250	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	תשריט מצב מאושר	13: 53 11/11/2021	ברני גטניו	11/11/2021	2	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632279		info@mmi. gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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		info@mmi.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון צפריר		פרחי-צפריר אדר'	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142139		Doron@fa- za.co.il
	יועץ סביבתי	שירה בוקוולד	000		ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		
אגרונום	אגרונום	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984		gaacovg@012 .net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	19	03-7541014		metalka@dat amap.com
מהנדס תשתיות	יועץ	חובב אלגביש	35268		אזור	השקמה	3	03-5584505		hovav@lavi- natif.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	אילן הלבץ	000		אזור	השקמה	3			ilan.helbetz@ gmail.com
נוף	יועץ	גיל הר-גיל	00001	גרינשטיין הר- גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	(2)	7	04-8380407		gil@landscap e.org.il
	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב- יפו	ברודצקי	26	03-6425056	03-6425049	e- pstrnk@inter net-zahav.net
	יועץ	אילן קליגר	00000	פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	(3)	43	03-7914111		ilan@pgl.co.i l
	יועץ	רונית הרשקוביץ	89272	פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה (3) השניה	43	03-7914111		Ronit.Hershe ovitz@pgl.co .il
	יועץ	ענת שוחט		פי.גי.אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה (3) השניה	43	03-7914153	03-7914112	anat.shochat @pgl.co.il

(1) כתובת : ת"ד 1532.

(2) כתובת : כלניות 7.

(3) כתובת : קומה 2.

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
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 75 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר פיתוח עירוני של כ-3200 יח"ד, 350 יחידות דיור מוגן וכן הקצאת שטחים לתעסוקה, לצרכי ציבור, פיתוח מערך תנועה ותחבורה, רשת צירים ירוקים, ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן הכללת שטח אשר ישמש כמתקן ויסות לאיגום ממזרח לכביש 40.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מיעוד "קרקע חקלאית" ליעודים העיקריים הבאים: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, תעסוקה / מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, נחל, מתקנים הנדסיים, מרכז תחבורה, דרכים וכן לשטח למתקן ויסות לאיגום.

2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

3. קביעת הוראות בניה, כדלקמן:

- קביעת מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המותרים

- קביעת התכסית המותרת

- קביעת מרווחי בניה מותרים

- קביעת גובה בניינים מותר

- הנחיות לבינוי

- הנחיות לעיצוב אדריכלי

4. התווית דרכים חדשות

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

6. קביעת הנחיות סביבתיות.

7. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

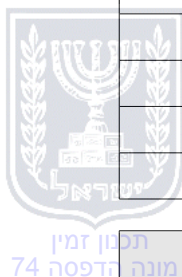
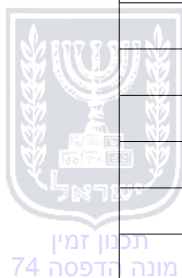
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	112 - 101
דיור מיוחד	121
תעסוקה	209 - 201
מתקנים הנדסיים	703 ,701
מבנים ומוסדות ציבור	410 - 401
קרקע חקלאית	1402 ,1400
שטח ציבורי פתוח	622 - 601
פארק / גן ציבורי	1302 ,1301
נחל/תעלת נחל	702
ככר עירונית	1002 ,1001
מרכז תחבורה	1102 ,1101
דרך מאושרת	903 - 901
דרך מוצעת	526 - 501
דרך ו/או טיפול נופי	1204 - 1201
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1602 ,1601
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	301
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	308 - 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	410
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	701
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	503 ,501
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1601
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	609 ,603
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעסוקה	202 ,201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	1204
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	903
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	526 - 524 ,514
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	410
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מרכז תחבורה	1102 ,1101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	701
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/תעלת נחל	702
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	608 ,605 ,603
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	203 ,202
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	523
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	512
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1402
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	209, 204
הנחיות מיוחדות ב	פארק / גן ציבורי	1302, 1301
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	1400
זיקת הנאה	תעסוקה	208
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד	121
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	121
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	409
חזית מסחרית	מגורים ד'	112 - 110, 107, 105
חזית מסחרית	תעסוקה	209, 207 - 205, 203 - 201
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	308, 305 - 302
להריסה	דרך מאושרת	901
להריסה	דרך מוצעת	516, 512, 502
להריסה	ככר עירונית	1001
להריסה	שטח ציבורי פתוח	619, 601
להריסה	תעסוקה	209, 205
להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	306, 304
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	903
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	526, 523, 514
ציר	דרך מאושרת	903
ציר נחל	דרך מאושרת	903
ציר נחל	דרך מוצעת	526, 523, 511, 510, 502
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	702
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	1302
ציר נחל	קרקע חקלאית	1402
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	617, 603 - 601
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	514
קו דלק/נפט	מרכז תחבורה	1101
קו דלק/נפט	נחל/תעלת נחל	702
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	903
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	526, 501
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	609, 603
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	526, 501
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	609, 603
קו מים עיילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1601



3.2 טבלת שטחים

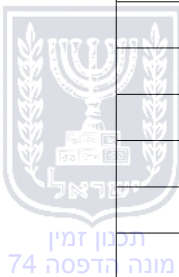
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.41	4,558	דרך ו/או טיפול נופי
5.34	58,819	דרך מאושרת
3.56	39,229	דרך מוצעת

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז תחבורה	14,732	1.34
מתקנים הנדסיים	363	0.03
נחל / תעלה/ מאגר מים	21,273	1.93
קרקע חקלאית	921,019	83.60
רצועת תשתיות	9,142	0.83
שטח טפעול המסילה	22	0
שטח ללא תכנון מפורט	329	0.03
שטח פרטי פתוח	799	0.07
שטח ציבורי פתוח	19,710	1.79
שטחים לשימושים עתידיים לצרכים תעפתיים	7,771	0.71
תעשייה	3,954	0.36
סה"כ	1,101,720	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	5,980.01	0.54
דרך ו/או טיפול נופי	9,930.62	0.90
דרך מאושרת	37,829.34	3.43
דרך מוצעת	212,164.22	19.25
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102,778.03	9.32
ככר עירונית	3,085.47	0.28
מבנים ומוסדות ציבור	64,823.94	5.88
מגורים ד'	95,412.18	8.66
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,072.89	0.46
מרכז תחבורה	37,479.28	3.40
מתקנים הנדסיים	9,065.72	0.82
נחל/תעלת נחל	161,450.28	14.65
פארק / גן ציבורי	65,426.84	5.94
קרקע חקלאית	80,425.09	7.30
שטח ציבורי פתוח	118,457.68	10.75
תעסוקה	51,408.33	4.66
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	41,583.12	3.77
סה"כ	1,102,373.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שרותי ציבור כגון מעונות וגנים יתאפשרו בתאי שטח 104, 109-107 בקומת הקרקע.</p> <p>3. מסחר קמעונאי במקומות המסומנים כחזיתות מסחריות בתשריט ובקומת הקרקע.</p> <p>4. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת לרבות חדר אצירה מרכזי.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי יתבסס על מבנים מרקמיים, צמודים לקווי הבניין למרחב הציבורי ובנייה גבוהה יותר בפניות המגרשים ובמקומות נוספים כמצוין בהוראות התכנית.</p> <p>2. גובה הבינוי המרקמי לא יעלה על 10 קומות כולל קומת קרקע. בנייה העולה על 10 קומות תתאפשר בפניות המגרשים בלבד.</p> <p>3. השטח העיקרי הממוצע ליח"ד יהיה 95 מ"ר.</p> <p>4. בכל תא שטח יהיו 25% מסה"כ יח"ד דירות קטנות.</p> <p>5. מיקום סופי של השימושים הציבוריים במגרשי המגורים ומיקום החצרות שלהם יקבע בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>6. במגרשים עם שימושים אחרים בנוסף למגורים, פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד.</p> <p>7. בשטח שבו הוקצו זכויות בניה לשימוש מבנה ציבור בייעוד מגורים, יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים בלבד ובקומות הקרקע, שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14 להלן.</p> <p>8. על החזית המסחרית ועל השימושים המעורבים יחולו הוראות סעיפים 6.1.4, 6.1.5.</p> <p>9. דירות גן- תתאפשר הקמת דירות גן בכפוף לעמידה בסעיף ניהול מי נגר 6.9 ובתנאי שהוקצו כל השטחים הפתוחים הדרושים לצרכים ציבוריים ו/או מסחר ונשמרו כל השטחים הפתוחים הנדרשים לתפקוד המבנה. לא יתאפשרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>10. בקומה עליונה יותרו פנטהאוזים בנסיגה 3 מ' מחזית המבנה.</p> <p>11. על המערכת הפניאומטית יחולו הוראות סעיף 6.11 (ד).</p>
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. יחידות דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיוור המוגן, תשע"ב 2012, כולל מחלקות סיעודיות. יותרו בכל הקומות מעל קומת הקרקע</p> <p>2. שטחים למסחר, לרבות חנויות, בתי אוכל ומשקה, גלריות לאמנות, מסעדות, שירותים אישיים, בנקים, מרפאות, קליניקות ושימושים דומים באישור הוועדה המקומית. שימושים אלו יהיו זמינים לרווחת הציבור בקומות הקרקע ובקומת מרתף עליונה.</p> <p>3. מעונות סטודנטים כשימוש משני - כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות בינוי:</p> <p>1. שטחה העיקרי של יח"ד לא יעלה על 70 מ"ר כולל שטחים משותפים עיקריים</p> <p>2. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה</p>



4.2	דיוור מיוחד
	<p>למעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)</p> <p>3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדיים הדדיים בין השימושים ביעוד.</p> <p>4. על החזית המסחרית ועל השימושים המעורבים יחולו הוראות סעיפים 6.1.4, 6.1.5.</p> <p>5. הבינוי יכלול מתקנים ואלמנטים של הצללה.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים.</p> <p>2. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>3. עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>4. מסחר קמעונאי וסיטונאי במקומות המצוינים לכך בתשריט (חזית מסחרית).</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי יתבסס על מבנים מרקמיים, צמודים לקווי הבינוי למרחב הציבורי.</p> <p>2. גובה המבנים לא יעלה על הגובה המותר על פי סעיף 5.</p> <p>3. השימושים יותנו בהשתלבות בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם ועיצובם, בתנאי עמידה בהנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>4. במגרשים 201 ו-202 ניתן יהיה לשנות את קו הבינוי המזרחי, למרחק שלא יפחת מ-30 מ' מציר קו החשמל בתת"ל 61/ב, לאחר הודעה על צמצום המסדרון בפועל, בדרך של פרסום תכנית בהתאם לסעיף 4.1 ב' (ה) בתת"ל 61/ב'</p> <p>5. על החזית המסחרית ועל השימושים המעורבים יחולו הוראות סעיפים 6.1.4, 6.1.5..</p> <p>6. במגרשים 201, 202, 203 לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבינוי של דרך מס' 40 כמסומן בתשריט.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>תא שטח 204 המסומן בהנחיות מיוחדות ישמש כדרך זמנית עד פינוי מבנים המסומנים להריסה בתא שטח 512 המיועדת לדרך. לאחר הריסת המבנים בתא שטח 512, ומימוש מלוא זכות הדרך בשטח זה, תוקף ההנחיות המיוחדות יפוג והיעוד יהיה תעסוקה כמסומן בתשריט.</p>
4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. שימושים לפי סעיף 4.3.1</p> <p>2. שימושים לפי סעיף 4.5.1</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הזכויות לשטחי ציבור לא יפחתו מ-50%.</p> <p>2. תותר חלוקת משנה של המגרשים כמפורט בסעיף 6.4 (1).</p> <p>3. על אף האמור לעיל ובסעיף 6.3 להלן שינוי פנימי בחלוקת הזכויות לא יהווה סתירה לתכנית</p>

<p align="center">תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="right">זאת.</p>	
<p align="right">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כמפורט בסעיף 4.3.2</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד.</p> <p>3. על החזית המסחרית ועל השימושים המעורבים יחולו הוראות סעיפים 6.1.4, 6.1.5.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>1. משרדים ושירותים עסקיים פיננסיים, תעשייה עתירת ידע, עסקים ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>2. מבנים לצרכי חינוך, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. מגורים.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="right">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כמפורט בסעיף 4.4.2.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד.</p> <p>3. על החזית המסחרית ועל השימושים המעורבים יחולו הוראות סעיפים 6.1.4, 6.1.5.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="right">הוראות בינוי</p> <p>1. יותר שימוש למגורים מתוך שטחי הבניה במגרש בתנאים הבאים:</p> <p>א. גודל יח"ד מירבי לא יעלה על 85 מ"ר כולל מרחב מוגן דירתי או קומתי. (ולא כולל מרפסת).</p> <p>ב. סה"כ מספר יח"ד לא יעלה על 200.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>א. מגרשים 404, 405, 409 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור שימושי ציבור ומוסדות.</p> <p>ב. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים</p> <p>ד. שימושי מסחר בתא שטח 409.</p>	



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	ה. מגרש 410 ישמש לשימושים לוגיסטיים ו/ או מתקן פניאומטי לסילוק אשפה.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני הציבור יתוכננו כך שיהוו ככל הניתן מבנים קהילתיים רב-שימושיים, המאפשרים שימוש בחצרות ובמתקנים עבור הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בבתי הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. חצרות מבני הציבור יתוכננו כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, וכחלק אינטגרלי ממרקם השטחים הפתוחים הכולל של התכנית. פרט למוסדות החינוך, תישמר זכות מעבר ושהיה בכל שעות הפעילות. יושם דגש על שימוש במתקני החצרות בשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים. חצרות מבני הציבור יכללו שבילי מעבר, רחבות, אזורים מגוננים ושטחי פעילות הכוללים מתקני פנאי וספורט לפי הפרוגרמה הספציפית הנדרשת למבנה ומתוך התאמה לרווחת הקהילה. ינתן דגש על נטיעת עצי צל בוגרים וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך. הוספת זכויות למסחר כמפורט בפרק 5 תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב. שטח החניה במפלס הקרקע לא יעלה על-10% משטח המגרש (או כפי שיקבע בתכנית בינוי על פי סעיף 6.3). יתרת החניה תהיה בחניון תת קרקעי. מגרש 410 : <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך מס' 40 כמסומן בתשריט. בתחום הנופל במר"מ 2 לא תותר הקמת מבני ציבור. המבנים הכלולים בתחום מר"מ 1 מחוייבים במיגון אקוסטי בהתאם לתמ"א 2/4. את השטח המיועד למבני ציבור שבתחום מר"מ 1 (בין 60-65 Ldn) יש ליעד לשימושים שאינם כלולים בקבוצה א' על פי הוראות תמ"א 2/4. ניתן יהיה להקים מתקן פניאומטי מרכזי לאיסוף אשפה לשירות כל שטח התכנית, על מתקן זה יחולו הוראות סעיף 6.11 (ד).
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>בתא שטח 410 ניתן יהיה להקים מתקן פניאומטי מרכזי לאיסוף אשפה לשירות כל שטח התכנית, על מתקן זה יחולו הוראות סעיף 6.11 (ד).</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. שימושים עיקריים :</p> <ol style="list-style-type: none"> פארקים, חורשות, גינות ציבוריות, גינות קהילתיות. מתקנים נדרשים לשהיה ופעילות בפארק ומצללות. טיפול, ניהול ויסות והשהיית מי נגר והמתקנים הנלווים להם. <p>ב. שימושי משנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני שרות ותחזוקה, מחסנים ושרותים ציבוריים. קיוסקים ובתי קפה המשרתים את הפעילות בפארק. מתרס אקוסטי

	4.7
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנון שטחים ציבוריים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף. באזורי ההליכה והשהיה יהיה רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה. אזורים אלו יהיו נגישים ומפולסים ככל הניתן.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בפיתוח השטח, בתוואי הטופוגרפיה ומתווה המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן.</p> <p>ג. מבנים כוללים שימושים כמפורט בסעיף 4.7.1 (ב) יותרו במגרשים ששטחם גדול מ-3 ד'.</p> <p>המיקום הסופי של המבנים בשצ"פ יקבע בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.4.</p> <p>ד. הוראות המאפשרות את תפקודו של הנחל כמפורט בסעיף 6.5, 6.9.</p> <p>ה. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 40 לא תותר כל בניה וחניה.</p> <p>ו. הבינוי בפארק יכלול מתקני ואלמנטי הצללה.</p> <p>ז. לא תותר הקמת חניה בשצ"פים בתאי שטח מס': 616, 617, 618, 620.</p>	<p>א</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>סימון מהתשריט : ציר נחל</p> <p>סימון מהתשריט : ציר נחל</p> <p>הוראות המאפשרות את תפקודו של הנחל כמפורט בסעיף 6.5.</p>	<p>ב</p>
	4.8
	פארק / גן ציבורי
	שימושים
	על פי סעיף 4.7.1
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פפיתוח סביבתי</p> <p>סימון מהתשריט : ציר נחל</p> <p>הוראות המאפשרות את תפקודו של הנחל כמפורט בסעיף 6.5.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>שטח זה הינו "שטח פתוח מיוחד" בהתאם להוראות תמא/ 35. שטח זה ישמש בעיקר לשימושי פנאי ונופש.</p>	<p>ב</p>
	4.9
	דרך מאושרת
	שימושים
	"דרך" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. למעט מסילות ברזל.
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא יבוצעו עבודות בדרך מס' 40 ללא תאום ואישור חב' נתיבי ישראל. בתחום דרך 40 וקווי הבניין שלה חלות הוראות תמ"א 1.</p>	<p>א</p>
	בינוי ו/או פיתוח
	ב



<p>4.9 דרך מאושרת</p>	<p>4.9</p>
<p>סימון מהתשריט : מנהרה/מעבר תחתי במקום המסומן בתשריט יתאפשר מעבר מתחת לכביש 40.</p>	
<p>4.10 דרך מוצעת</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>"דרך" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. למעט מסילות ברזל.</p>	
<p>4.10.2 הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתחום המסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות ת"ק יחולו הוראות כאמור סעיף 6.11 ס"ק. ג.</p> <p>2. הוראות המאפשרות את תפקודו של הנחל כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>3. לאחר פינוי מבנים מסומנים להריסה בתא שטח 512 לפי סעיף 6.3.11 השטח ישמש כדרך לפי תוואי מקורי מוצע בנספח תנועה. דרך זמנית בתא שטח 204 תתבטל.</p> <p>4. ביצוע עבודות בתחום דרך מס' 40 ובתחום קווי הבנין שלה (עליהם חלות הוראות תמ"א/1), תעשה בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	<p>א</p>
<p>4.11 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.11</p>
<p>4.11.1 שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>תא שטח מספר 701 :</p> <p>1. בריכת מים מקורה, מתקנים ותחנת שאיבה למים וכל הנדרש לתפעולם.</p> <p>2. מבנים ומתקנים הנדסיים לצרכי השכונה והעיר.</p> <p>3. מתקן פניאומטי לסילוק אשפה.</p> <p>תא שטח מספר 703 (תחנת שאיבה מערבית):</p> <p>1. תחנת שאיבה וסניקה לביוב וכלל המבנים והמתקנים הנדרשים לתפעולה.</p> <p>2. מבנים ומתקנים הנדסיים לצרכי השכונה והעיר.</p>	
<p>4.11.2 הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח כללי</p> <p>1. התחנות יוגדרו לצרכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>2. תכנית הפיתוח של המתקן תכלול פיתוח נופי.</p> <p>3. התחנות יבנו במבנה סגור.</p> <p>תא שטח 701 - תחנת שאיבה למים</p> <p>1. בתחנת השאיבה למים יתאפשר שימוש בחומרים לטיפול במים.</p> <p>2. ניהול ואחסון חומרים מסוכנים יבוצע ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס וללא יצירת מגבלות מעבר לתחום המגרש.</p> <p>3. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 40 כמסומן בתשריט לא תותר כל בניה וחניה.</p> <p>4. תתאפשר הקמת מתקן פניאומטי בתחום המגרש, על מתקן זה יחולו הוראות סעיף 6.11 (ד).</p> <p>תא שטח 703 - תחנת שאיבה לביוב</p>	<p>א</p>



<p>4.11</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>1. תחנת שאיבה לביוב תתופעל ותתוחזק על פי הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. תחנת השאיבה לביות תתוכנן באופן המונע מטרדי רעש ומניעת ריחות. 3. מיקום סופי של מבנה תחנת השאיבה יקבע במסגרת תכנון מפורט לביצוע.</p>
<p>4.12</p>	<p>ככר עירונית</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות. 2. בתת הקרקע: חניון ציבור ומחסנים.</p>
<p>4.12.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטחים המסומנים ככיכר עירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית. 2. המתקנים במפלס הקרקע ישולבו ככל הניתן בפיתוח נופי, אשר יאפשר מעבר ושהייה של הולכי רגל. 3. מפלס תקרת חניון יקבע כך שיאפשר בית גידול לעצים בעומק 1.5 מ' בשטח הכיכר.</p>
<p>4.13</p>	<p>מרכז תחבורה</p>
<p>4.13.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א</p>	<p>תא שטח 1101</p> <p>א. מסוף לתחבורה ציבורית, תחנות להעלאה והורדה של נוסעים וחניון לתחבורה ציבורית. ב. חניות הורד וסע, חניות לרכב דו גלגלי. ג. מבני ומתקני שרות, כגון משרדים למנהלה ולתפעול, שטחים לשרות ולרווחת משתמשי המסוף, שטחים למתקנים הנדסיים ומערכות טכניות. ד. מסחר קמעונאי לשרות באי המסוף. ה. מתקנים הנדסיים. ו. מתקנים לטעינת מכשירי תנועה חשמליים.</p> <p>תא שטח 1102</p> <p>א. מסוף לתחבורה ציבורית עירונית. ב. מבנה שירותים ומנוחה. ג. מבנה נהגים. ד. חדר חשמל לטעינת מצברים. ה. מסחר נלווה. ו. מתקנים לטעינת מכשירי תנועה חשמליים.</p>
<p>4.13.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>תתא שטח 1101</p> <p>1. השימוש למסחר לא יעלה על 500 מ"ר. 2. הדרך המסומנת לביטול הינה דרך זמנית על פי תת"ל/70 יתאפשר השימוש בה עד לביצוע</p>



4.13	<p>מרכז תחבורה</p>
	<p>חיבור השכונה אל צומת בכביש 11. 3. כל שימוש אחר למבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת. 4. השטחים הנמצאים בתחום מר"מ 2 ומר"מ 3, הכוללים שימושים למשרדים למנהלה לתפעול, מסחר קמעונאי לשירות באי המסוף, מבני השירותים והמנוחה, מבנה הנהגים ומסחר נלווה וכיוצ"ב, יחוייבו במיגון אקוסטי. 5. המפלסים הסופיים המחייבים בהתייחס לממשק הדיפו ומתקני רק"ל יהיו בתיאום עם נת"ע ויקבעו בתכנון המפורט לביצוע. בתא שטח 1102 1. מפלס הקרקע המתוכננת עבורו לסדר גובה מקסימלי של כ- 43 מ' מעל פני הים תא השטח יונמד בכ- 2 מ' מהקרקע הקיימת. 2. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 40 לא תותר כל בניה וחניה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק בתחום המסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות ת"ק יחולו הוראות לפי סעיף 6.11 (ג). כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.14	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
4.14.1	<p>שימושים בתאי שטח 1601 יועברו קווי תשתית - למובל ניקוז וביוב.</p>
4.14.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הנחיות מיוחדות 1. כל ההוראות המפורטות בתכנית מאושרת אחרת תקפות בתאי שטח 1601. 2. ביצוע חיבור המובל לנחל בית עריף יערך בתיאום עם רשות הניקוז. 3. במסגרת התכנון לביצוע ייבדק הרום התחתי ויותאם לנחל יהוד לדרכים והרק"ל. 4. הקמת תשתיות בתחום שטח נתב"ג יבוצעו בתיאום עם רש"ת. 5. מיקום סופי של קו מאסף הביוב בתחום הרצועה יקבע במסגרת תכנון מפורט.</p>
4.15	<p>קרקע חקלאית</p>
4.15.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק תכנון והבניה תשכ"ה - 1965 תכנון זמין מונה הדפסה 74 על פי תכנית בתוקף שד/ 433 / 8 . 2. בבתא שטח 1402 בתי צמיחה, לרבות כיסוי רשת, מנהרות וחממות.</p>
4.15.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. על פי תכנית בתוקף שד/ 433 / 8 .</p>

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.15</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב שטח פתוח מיוחד בפיתוח אקסטנסיבי לפי הגדרתו בתמ"א 35.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>1. "דרך" כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. למעט מסילות ברזל. 2. טיפול נופי הכולל נטיעות, שבילי הליכה ואופניים, צמחיה וגינון, טיפול בטופוגרפיה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.16.2</p>
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.17</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.17.1</p>
<p>1. מתקן לאיגום זמני של מי שטפונות וכלל המתקנים הנדרשים לתפעולו ותפקודו. 2. מתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודו התקין של המאגר. 3. טיפול נופי. 4. מתקן לייצור ואגירה של אנרגיה סולארית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>א</p>
<p>תא שטח 702 1. מתקן הויסות יוקם בהתבסס על אחת משלושת החלופות המצורפות לתכנית בנספח חלופות מתקן ויסות. הנספח יהיה מחייב לעניין היבטי בטיחות הטיסה ומניעת סיכון משיכת ציפורים. חלופות התכנון המוצגות בנספח חלופות מתקן ויסות מתייחסות להיבטים הבאים : -שטחי הוויסות בתדירות חזרה של 1 ל-20 שנה יקורו/יוסותרו. -משך הזמן המקסימלי לשהיית מים בכל שטח המתקן, כולל זה המיועד לתדירות חזרה של 100:1 שנים, לא יעלה על 48 שעות מתום אירוע גשם. 2. כל סטייה מסעיף 1 לעיל, תידרש לאישור רת"א לעניין בטיחות הטיסה. 3. באזורים שאינם מקורים לא יתאפשרו גידולים, חיפוי בצמיחה ולא תוסדר מערכת השקיה לצמחיה אלא בתיאום עם רש"ת, על מנת להבטיח מניעת משיכת ציפורים. 4. מתקן גלישת חירום יתוכנן לספיקה בהסתברות של 1%. 5. הבלט המקסימלי של גובה המים במתקן גלישת החירום יהיה נמוך ב- 1 מ' מרום קודקוד הסוללה. 6. בתחום המסומן בתשריט כגבול מסדרון תשתיות ת"ק יחולו הוראות סעיף 6.11(ג) 7. דיפון מאגר המים יהיה מרוחק 25 מ' מקווי הדלק כאמור בסעיף 6.11 8. עבודות הפיתוח לדיפון מאגר המים יתואמו עם קצא"א, תש"ן ונת"ע. קביעת המפלסים הסופיים למתקן תבוצע במסגרת התכנון המפורט לביצוע על בסיס עקרונות התכנית ובתיאום עם נת"ע. 9. עבודות פיתוח ומועדי ביצוע של המתקן לאיגום יתואמו מול רת"א, רש"ת ונת"ע. 10. תכנון המתקן והעמדתו (בכל חלופה שתבחר) יאפשר מעבר אקולוגי רחב ככל שניתן לצד מתקן ויסות הנגר המגודר והמקורה. תכנון מפורט וביצוע החלופה הנבחרת יהיו בליווי אדריכל נוף ואקולוג.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



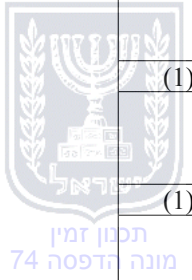
תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח) %	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	120	60	30220	12220	6600	11400	4843	101	מגורים ד'		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	120	60	30220	12220	6600	11400	4861	102	מגורים ד'		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7	120	60	30220	12220	6600	11400	5335	103	מגורים ד'		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	237	60	52752	17202	13035	22515	6749	104	מגורים ד'		
								572		132	440	6749	104	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	380	60	83742	26742	20900	36100	10492	105	מגורים ד'		
								780		180	600		105	מסחר		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	358	60	80444	26744	19690	34010	10492	106	מגורים ד'		
								780		180	600		106	מסחר		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	409	60	90948	29598	22495	38855	11611	107	מגורים ד'		
								780		180	600		107	מסחר		
									572	132	440		107	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	364	60	81344	26744	20020	34580	10492	108	מגורים ד'		
								572		132	440		108	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	241	60	81344	17873	13255	22895	7012	109	מגורים ד'		
								572		132	440		109	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	408	60	90609	29409	22440	38760	11538	110	מגורים ד'		
								780		180	600		110	מסחר		
								572		132	440		110	מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	191	60	41754	13104	10505	18145	5141	111	מגורים ד'		
								780		180	600		111	מסחר		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	244	60	53912	17312	13420	23180	6791	112	מגורים ד'		
								780		180	600		112	מסחר		



תכנית מס': תמל/1072 - שם התכנית: מזרח יהוד-מגשימים

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	11	350	70	58812	20312	12250	26250	5976	121	דיור מיוחד	דיור מיוחד
								500		150	350		121	מסחר	דיור מיוחד
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10		60	56654	19655	12718	24280	7711	201	תעסוקה	תעסוקה
								1542		462	1079		201	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10		60	57065	19798	12811	24457	7767	202	תעסוקה	תעסוקה
								1553		466	1087		202	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6 (2)		60	56983	27160	11184	18639	10655	203	תעסוקה	תעסוקה
								2130		639	1491		203	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7		60	11174	4710	1939	4525	1847	204	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7		60	20282	8841	4160	7281	3469	205	תעסוקה	תעסוקה
								693		208	485		205	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6		60	18939	9027	3717	6195	3542	206	תעסוקה	תעסוקה
								708		212	496		206	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6		60	23722	11307	4656	7760	4436	207	תעסוקה	תעסוקה
								887		266	621		207	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6		60	52814	24266	8564	19984	9519	208	תעסוקה	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	7		60	16915	8265	2650	6000	2432	209	תעסוקה	תעסוקה
								1100		350	750		209	מסחר	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10		70	25593	(3) 12923	3801	8869	5070	301	מגורים ותעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							70	12670		3801	8869	5070	301	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10		70	25087	(3) 12923	4181	7982	5070	302	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								12163		4181	7982	5070	302	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

תכנית מס': תמל/1072 - שם התכנית: מזרח יהוד-מגשימים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
						1014		304	710		302	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		70	30220	(3) 17317	4584	8319	6794	303	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	8			12903		4584	8319	6794	303	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								1358		407	951		303	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7		70	28673	(3) 17409	4096	7168	6830	304	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								11265		4096	7168	6830	304	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								1365		410	956		304	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	7		70	22478	(3) 13648	3211	5620	5354	305	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
								8831		3211	5620	5354	305	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

תכנית מס': תמל/1072 - שם התכנית: מזרח יהוד-מגשימים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מפלגת הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	70	1070	321	749	305	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	70	27649	3072	7168	6830	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							10241	3072	7168	6830	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	70	26275	3902	9105	5205	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							13008	3902	9105	5205	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	9	70	25728	4106	7664	5476	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							11769	4106	7664	5476	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							1095	328	766	308	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	16935	4577	9154	4579	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

תכנית מס': תמל/ 1072 - שם התכנית: מזרח יהוד-מגשימים

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	9968	1886	2694	5388	2695	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	9968	1886	2694	5388	2695	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	26814	5073	7247	14494	7250	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	35354	6689	9555	19110	9558	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	9968	1886	2694	5388	2695	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	17631	3336	4765	9530	4767	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	60	17364	3285	4693	9386	4695	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	60	99085	35839	21082	42164	21090	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							1000		300	700		409	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	60	5431	3331	400	1700	4760	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		1	50	1550		200	1350	4539	701		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)		1		500		100	400	4521	703		מתקנים הנדסיים
				3	1	25	33360	26860	1500	5000	28602	1101		מרכז תחבורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

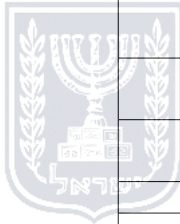


תכנון זמין
מונה הדפסה 74

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							מרכז תחבורה		
					1			443		133	310	8855	1102	
					1			50		15	35	7402	601	שטח ציבורי פתוח
					1			150		50	100	16616	602	שטח ציבורי פתוח
					1			150		50	100	27532	603	שטח ציבורי פתוח
					1			100		30	70	5566	605	שטח ציבורי פתוח
					1			100		30	70	14033	609	שטח ציבורי פתוח
					1			30		10	20	3218	616	שטח ציבורי פתוח
					1			30		10	20	3675	617	שטח ציבורי פתוח
					1			30		10	20	3305	618	שטח ציבורי פתוח
					1			30		10	20	3542	620	שטח ציבורי פתוח
					2			250		80	170	27548	1301	פארק / גן ציבורי
					2			250		80	170	37840	1302	פארק / גן ציבורי
				4				4931	4931			1542	1001	ככר עירונית
				4				4931	4931			1542	1002	ככר עירונית
								120000 (4)				161358	702	נחל/תעלת נחל



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, למעט המפורט בהערות לטבלה להלן.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 תתאפשר תוספת של שטחים עיקריים :

- תוספת שטח עיקרי בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

- תוספת שטח עיקרי בסך 150 מ"ר לכל בניין עבור שטחים משותפים : מועדון דיירים, חדרי כושר, חדרי פעילות משותפת וכיו"ב. שטחים אלה לא יוצמדו לדירות אלא ירשמו במסגרת הרכוש המשותף

- תוספת של 50 מ"ר עבור תחנות השנאה במקומות המפורטים בסעיף 6.12 ס.ק. א' (חשמל)

- תוספת של 5 מ"ר עבור מתקנים נילווים לחלוקת גז ביעודים ובתנאים המפורטים בסעיף 6.11

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטח שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת

ד. הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', יהיה על פי נספח הבינוי המחייב לעניין הגובה ונספח הגבלות הגובה של תכנית זו ובכפוף

לסעיף 6.10.

ה. פיתוח ובניה בשצ"פ :

- שטח עבור מבנה שירות ותחזוקה, מחסנים ושירותים ציבוריים בשצ"פ ובפארק גן ציבורי לא יעלה על 30 מ"ר

- סך כל השטח המותר לבניה, במגרש ביעוד שצ"פ, וביעוד פארק/גן ציבורי לא יעלה על 100 מ"ר (עבור כל המבנים).

- במגרשים בשטח של עד 3.0 דונם ביעוד שטח זה, לא יותר למקם מבנים, מכל סוג, לא מבני תשתיות ולא משטחי חניה. הבנייה והישום יהיו רק בהתאם למפורט בהמשך.

- מצללות ויריעות הצללה ביעוד ש.צ.פ, פארק וכיכר עירונית לא יכללו במניין שטחי הבנייה ובלבד ששטחם לא יעלה על 25% משטח תא השטח או 300 מ"ר, הנמוך שבהם.

- תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא שטח.

- שטח מסחרי בש.צ.פ או בפוארק/גן ציבורי לא יעלה על רבע מסך שטחי הבניה המותרים, כמפורט בטבלה.

ו. מספר הקומות המצוין בטבלה מתייחס לבנייה הגבוהה. גובה הבנייה המרקמית לא יעלה על 10 קומות. בניה מעל 10 קומות תתאפשר בפינות המגרשים בלבד.

ז. במגרשי תעסוקה ללא חזית מסחרית יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע בהיקף מרבי 300 מ"ר שטח כולל עיקרי ושרות.

ט. ניתן להוסיף קומה נוספת למפורט בטבלת זכויות בניה ללא תוספת שטחי בניה ובלבד שלא תהיה חריגה מהמגבלות המפורטות בנספח מגבלות בניה.

י. תוספת הזכויות ביחס למצב המאושר בתא שטח 209 תיכנסה לתוקפן ומותנות בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זאת בתא שטח 502 ו 209

יא. בתא שטח 301 תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים כמפורט בסעיף 4.5. ככל שיומרו שטחים למגורים כמפורט בסעיף, תותר תוספת 150 מ"ר לשטח משותף לרווחת הדיירים.

יב. בתא שטח 121 דיר מיוחד ניתן להוסיף שטחי שרות על קרקעים לצורך הקמת מתקנים ואלמנטים להצללה בלבד.

יג. בתא שטח 701 ו-תא שטח 410 ניתן להקים מתקן פניאומטי בשטח כולל על קרקעי 800 מ"ר.

יד' בתא שטח 702 זכויות הבניה יהיו למטרת קירוי מתקן הויסות, הקמתו ותפעולו בלבד, ללא שימושים שאינם מיועדים לצרכי המתקן. לא ניתן לנייד את הזכויות לתאי שטח אחרים או לשימושים

אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) גובה הבינוי המירבי - 70 מ' מעל פני הים.

(3) שטח חניה חושב לכל השימושים במגרש, החלוקה בין שימושים השונים יעשה במסגרת תכנית בינוי ככל שידרש..

(4) מיועד לכלל השימושים הדרושים להקמתו ותפעולו של מתקן הויסות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

1. מפלס הכניסה
מפלס הכניסה הקובעת למבנים וכן מפלס פני הקרקע בסביבתו לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס פני המדרכה ולא ירד ביותר מ- 0.6 מ' מתחת מפלס פני המדרכה.
מפלס השימושים מסחריים ולתעסוקה לאורך הרחוב יהיה סמוך ככל האפשר למפלס פני המדרכה בכדי לאפשר נגישות מיידית להולכי רגל.
במסגרת תכנית פיתוח למבני שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. גובה קומות
א. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה.
ב. גובה קומת תעסוקה לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו לקומה.
ג. גובה בניה על הגג (במקום שמותרת בהוראות תכנית זו) לא יעלה על 5 מ' ממפלס הגג.
ד. גובה קומת קרקע לא יפחת מ- 4 מ'
3. קווי הבניין
א. הבינוי יתוכנן בבניה היוצרת דופן רצופה. הבניין יבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לדרך. אורך הבניה הצמודה לא יפחת מ- 60% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.
ב. קו הבניין למרתפים יהיה 0.0 ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו לעניין שטחי חלחול, בתי גידול לצמחיה, מעבר תשתיות ועיצוב עירוני.
ג. קווי הבניין ומבנה החזית של המבנים במגרשים 201, 202, ו-203 יקבעו על פי נספח אקוסטי שיערך בשלב התכנון המפורט שיבחן את האמצעים לצמצום השפעות הרעש על מבני המגורים.
ד. בתחום קווי הבניין של דרך 40 לא תותר כל בניה למעט חניה לצרכי פריקה וטעינה ולצרכי תפעול.
4. חזית מסחרית
בתאי שטח 105, 107, 110-102, 121, 201-203, 205-207, 209, 302-304, 308 הכוללים חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:
א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול / גידור ביניהם ובין המדרכה.
ב. בתאי השטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם זיקת הנאה).
ג. בחזיתות המסחריות יוקם סטיו. קו הבניין של החזית המסחרית ייסוג בהתאם לרוחב הסטיו ולא פחות מ- 4 מ'.
ד. תותר הקמת קומת גלריה מעל קומת המסחר במסגרת מניין שטחי הבניה המותרים.
ה. שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות יעשה על פי הנחיות מרחביות של יהוד.
ו. במגרשים בהם מוצעת חזית מסחרית יתוכנן השטח שבין חזית הבניין לקו המגרש וכן כהמשך רציף של המדרכה הציבורית הסמוכה ולא תופרד ממנה.
5. שימושים מעורבים




תכנון זמין
מונה הדפסה 74




תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6.1	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>א. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ב. יופרדו חדרי האשפה לשימושים השונים.</p> <p>6. הוראות להקמת סטיו / קולונדה</p> <p>א. במקומות המצוינים לחזית מסחרית יותקן סטיו/קולונדה ע"פ קוו הבניין המצוין לאותו רחוב. (הסטיו לא יבלוט ממישור חזית המבנה).</p> <p>ב. רוחב הסטיו לא יפחת מ- 4 מ' נטו.</p> <p>ג. גובה הסטיו במבנין יהיה אחיד לא יפחת מ-4 מ' נטו בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הצמודה.</p> <p>ד. הסטיו ירוצף כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות.</p> <p>ה. בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור ותיתרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.</p>

6.2	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>1. מרתפים</p> <p>א. בקומות מרתף יותרו שטחי חניה, אחסנה ומערכות טכניות.</p> <p>ב. במבני מגורים יותרו בנוסף גם שטחים משותפים כמפורט בסעיף 4.1.1</p> <p>ג. במגרשים עם שימוש מסחרי יותר בקומת המרתף העליונה שימוש מסחרי כחלק משטח המסחר בקומת הכניסה ויחשב במניין השטחים העיקריים.</p> <p>ד. בחניונים המתוכננים תחת שטחים פנויים מבניה תקרת החניון תונמך בלפחות 1.5 מ' מפני הקרקע כדי למלא מרחב באדמה גננית ולאפשר נטיעות. פני המרתף לא יבלטו מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים למיניהם, כגון חדרי חשמל חדרי טרפו יחידות מיזוג ועוד, ימוקמו בתוך מרתפים תת-קרקעיים, לרבות הגישה אליהם, ככל הניתן.</p> <p>2. נטיעות</p> <p>א. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים.</p> <p>ב. 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות.</p> <p>ג. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ-3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ד. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ-8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית.</p> <p>ה. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי על מצע גידול של כ 40-60 ס"מ לגינון.</p> <p>ו. יש להוסיף מילוי של 1.50 מ' מעל תקרת מרתפים לטובת בתי גידול לעצים, שלא יפחת מ- 8 מ"ק לעץ.</p> <p>ז. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגת הגינון. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה.</p> <p>ט. יישמר רצף צל ורצף עצים וויזואלי של הרחוב כולל בחזיתות מסחריות.</p> <p>ח. לא תותר בנייה של ערוגות מוגבהות בגבולות המגרש למעט במצב של הפרשי גבהים.</p> <p>3. תאורה בקו המגע עם שטחים פתוחים</p> <p>גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים (בשטחים ובמבנים ציבוריים) ובדרכים יהיו בעלי פיזור</p>

6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p> <p>4. תמנע ככל האפשר כניסות לחניונים מהשדרה המרכזית (דרך מס' 3).</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח התכנית</p> <p>- אישור הועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה על פי הפרוט בסעיף 6.4.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה ראשון או היתר חפירה לפי עניין הינו תחילת עבודות הפיתוח בשטח המיועד למתקן ויסות ממזרח לכביש 40 תאי שטח 1402, 702.</p> <p>על אף האמור, בשטח המסומן בנספח הבינוי בקו אדום מקווקו תנאי חלופי למתן היתר בניה הינו התחלת עבודות במובל הניקוז המוצע בתכנית (תאי שטח -1601, 1302) ובלבד שיכלול אמצעי ויסות לניהול ויסות מי הנגר בכניסה למובל.</p> <p>תנאי למתן היתר ביתר שטחי התכנית הינו תחילת עבודות הפיתוח בשטח המיועד למתקן ויסות ממזרח לכביש 40 תאי שטח 1402, 702.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למתקן הויסות בתא שטח 702:</p> <p>- כל סטייה מהתכנון המוצע בנספח חלופות מתקן ויסות תהיה באישור רת"א ורש"ת - בהתייחס להיבטי בטיחות טיסה ומניעת סכנת משיכת ציפורים.</p> <p>- עבור חלופה א', אישור רת"א לעניין סוג החומר אשר ישמש לקירוי המתקן והשפעה אפשרית לפוטנציאל טרמיקות אור חם והשפעתן על בטיחות הטיסה.</p> <p>- עבור מתקנים לייצור אנרגיה סולארית אישור רת"א לעניין בטיחות הטיסה.</p> <p>- תיאום עם נת"ע לעניין מפלסי הפיתוח של המתקן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה:</p> <p>- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחק ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>- תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, ככל ותעבור צנרת גז טבעי, בדבר תכנון ואופן.</p> <p>- ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה כמפורט בסעיף 6.5 של תכנית זו.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה בשטחים הנמצאים בתחום קווי הדלק:</p> <p>- תיאום עם תש"ן וקצא"א בתאי שטח בהם עוברים קווי הדלק כאמור בסעיף 6.11.</p> <p>5. תנאים להיתר בניה בתאי שטח עם שימושי תעסוקה ומסחר יהיה עפ סעיף 6.7 (2).</p> <p>6. תנאים להיתרי בניה לאורך כביש 40 יהיה ע"פ המפורט בסעיף 6.5 של תכנית זו.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוס מגן מקידוחי המים כמסומן בנספח ההגבלות יהיה אישור משרד הבריאות למציאת פתרון לקידוחי המים. ניתן יהיה לתת היתר או לבצע שימושים ללא פוטנציאל זיהום גם בתחום רדיוס מגן של קידוחי המים ובתנאי שהתקבל לכך אישור משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים החלים בתחום מגבלות משרד הבטחון כמסומן בנספח הגבלות בניה לגובה הינו הצגת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לעניין תיאום גובה העגורנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>9. תנאי למתן היתר בניה למבנים רגישים לרעש דרכים יהיה מתן פתרון אקוסטי באישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יחיד הכלול בהיתר.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכוללים מבנים המסומנים להריסה הינו הריסת מבנים קיימים במגרש שאינם תואמים את הוראות תכנית זו.</p> <p>במבנים המיועדים להריסה, לא תותר תוספת בניה חדשה.</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתרי בניה הנחוצים לתפעול העסקים הקיימים בתאי שטח 209, 512 בהם קיימים מבנים בהיתר המיועדים להריסה, לשם תחזוקה שוטפת, ו/או לצרכי בטיחות בכפוף לעמידה בדרישות ניהול נגר לפי סעיף 6.9.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 1402 בייעוד קרקע חקלאית הינו חווי"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 209 הינו הריסת המבנים בתאי שטח 512 ו- 209. תנאי למתן היתר בניה לכניסה לתא שטח 209 מדרך מספר 12 יהיה אישור מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 103-101, 105, 110 הינו רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1101, 514, 523, 702, יהיה תיאום עם קצא"א.</p> <p>16. תנאי למתן היתרים לביצוע החיבורים לכביש 40 יהיה תיאום עם משרד התחבורה.</p>	
תכנית בינוי	6.4
<p>תכנית הבינוי והפיתוח כנדרש בסעיף 6.3.1 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות לנושאים הבאים:</p> <p>1. חלוקת משנה</p> <p>- חלוקת מגרשים למגרשי משנה (ככל שנדרש כך ממהות התכנון המפורט) או איחוד וחלוקה חדשה של מגרשים באותו יעוד ובלבד שישמרו בתחום החלוקה החדשה זכויות הבניה ויתר עקרונות והוראות תכנית זו.</p> <p>- שלביות פיתוח בכפוף לאילוצי ניקוז.</p> <p>2. הוראות לפיתוח המרחב הציבורי:</p> <p>- תכנית סופית של מפלסי הקרקע כולל השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה למיניהם. וכן מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה בתכנית ויחס לטופוגרפיה הטבעית.</p> <p>- חתכי רחוב כולל מפלסים סופיים, פרוט מערכות הנדסיות, תאורה, חומרי גמר, נטיעות והשקיה</p> <p>- הגדרה סופית של שולי הרחוב כולל פרישת גדרות, ציון גובהם מאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.</p> <p>- הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי</p> <p>- אופן העמדת מבני הציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.</p> <p>- הנחיות לפיתוח השטח הציבורי, ובכלל זה עיצוב שצ"פים ושבילי הולכי רגל: קביעת מפלסים, חומרי גמר, נטיעת עצים, התקנת אמצעי הצללה, מתקני תאורה, שלטי חוצות ותאורת רחוב- מיקומם ומאפייניהם של המבנים בשצ"פים (כולל חדרי שנאים), ופרישתם באופן מאוזן בתאי השטח.</p>	



תכנית בינוי	6.4
<p>- ציון מיקום לרחבות כיבוי אש.</p> <p>- התוויית קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, אספקת גז וכל מערכת הנדסית אחרת במרחב הציבורי.</p> <p>- פתרון לעודפי עפר ועירוס זמני של עפר.</p> <p>- מיקום עקרוני לכניסות להולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>- יקבע אופן התפקוד התנועתי של דרכים מספר 4 ו-9 המשרתות חלק ניכר ממוסדות הציבור של השכונה, ויכול שתכלול הוראות בדבר הגבלת תנועת כלי רכב והעדפת תנועות הולכי רגל ואופניים.</p> <p>- מיקום החניות בתחום תאי שטח 1301, 1302 יקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. הוראות לבינוי ופיתוח במגרשי הבניה:</p> <p>- מפלס פני הקרקע הסופי לכל מגרש ומפלס הכניסה הקובעת לבנין</p> <p>- חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.</p> <p>- מספר מבנים ומיקומם במגרש.</p> <p>- הוראות לתאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית, בהוראות הדרוג ובמאפיינים חזותיים אחרים.</p> <p>- מיקום חדרי שנאים במגרשי הבניה.</p> <p>- קביעת מיקומם, גובהם, ומאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים של קירות התמך.</p> <p>- הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.</p> <p>- חזית חמישית מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.</p> <p>- הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</p> <p>- הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</p> <p>- הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעודים מעורבים.</p> <p>- בחינה אקוסטית עבור חזיתות תאי שטח הכוללים בתחומם מגורים, אשר פונים לדרכים 2, 7 ו-13 אשר בהתאם לממצאיה יכללו בהיתר דרישות לאמצעים של מיגון אקוסטי דירתי בתאי שטח אלו.</p> <p>4. פתרונות הנדסיים לסיכונים ססמיים.</p> <p>גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגאוטכניים וההידרולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור לפי מידע גיאולוגי גיאוטכני והידרולוגי המאפיין את תחום ההיתר.</p>	



הוראות פיתוח סימון בתשריט: ציר נחל	6.5
<p>בתאי שטח שיש בהם "ציר נחל" יחולו ההוראות הבאות כמפורט לעיל:</p> <p>א.יתוכנן פיתוח שטח לצרכי ניקוז והסדרת זרימת מי נגר. התכנון יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף עם מהנדס הניקוז ויאושר הידראולית ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ב.פארק לאורך נחל יהוד יכלול שיקום ושילוב בתי גידול טבעיים הכוללים בתי גידול לחים, בריכת חורף בתה וגריגה.</p> <p>ג.שיקום ופיתוח גדות נחל ושיקום בתי גידול לצמחיה, באופן שתישמר חזות טבעית ככל האפשר של השטח.</p> <p>ד.השיקום הנופי יכלול את שיקום אפיק הנחל כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>ה.הקמת גשרים למעבר הולכי רגל ואופניים תוך הימנעות מהפרעה לתפקודו ולחזות ציר הנחל.</p>	



<p>6.5 הוראות פיתוח סימון בתשריט : ציר נחל</p>	<p>6.5</p>
<p>ו. שימור ופיתוח המערכות האקולוגיות בשטח תוך שמירת המופע הטבעי. ז. בינוי ופיתוח בתאי שטח סמוכים לציר נחל יתוכננו למניעת השפעות שוליים מהאזור הבנוי כלפי השטח הפתוח והנחל. ח. עבודות לשיקום ערוץ הנחל יבטיחו מעבר חופשי למי נגר, לשיקום הצמחיה על ידי שתילת צמחיה אופיינית, תוך שמירה על מאפיינים טבעיים של השטח. ט. פעולות פיתוח ותשתית לוארך הנחל ובסביבותיו יהיו מתוך מגמה להבטיח המשך קיומו הן לצורך שיקום, פיתוח ערכי נוף, אקולוגיה והן כמוקד לפעילות נופש ופנאי. י. פיתוח הנחל יעשה בליווי אקולוג.</p>	
<p>6.6 חניה</p> <p>1. החניות הנדרשות על פי תקן בכל תאי השטח הסחירים יהיו בתת הקרקע. 2. תותר התקנת שטחי פריקה וטעינה בקומת הקרקע לשימושים המסחריים בנגישות מרבית לחזיתות המסחריות, ובלבד שנמנעו מטרדים סביבתיים וחזותיים לשימושים הגובלים על פי חו"ד היחידה הסביבתית 3. יותר איחוד כניסות לרכב למגרשים סמוכים בכפוף לאישור מהנדס העיר. רצועת מעבר משותפת לכניסת כלי רכב למגרש ורמפת ירידה למרתף החניה תהווה זכות מעבר עם זיקת הנאה לשני המגרשים. הפתרון לאיחוד כניסות משותפות יוצג בשלב תכנית הבינוי והפיתוח. 4. היתר הבניה הראשון שיוגש למגרשים אלה יכלול פתרון מלא של דרך הגישה לרכב לשני המגרשים. כמו כן, יותנה היתר הבניה ברישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין. 5. תובטח הפרדה בין שטחי חנייה לשימושים שונים ותובטח גישה ישירה מן החניונים לשימושים המיועדים להם. פתחי היציאה של מערכות האוורור מהמרתפים יותקנו באופן שימנע מטרדי זיהום אוויר ורעש משימושים סמוכים, בכפוף להוראות היחידה הסביבתית. 6. חניה בתאי שטח 502 ו-902 ראה סעיף 6.11.</p>	
<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מניעת מפגעים בשלב ההקמה א. תנאי לעבודות פיתוח ולהיתר בניה לרבות ביצוע עבודות להעתקת תשתיות ופינוי השטח יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריה. נספח הביצוע יכלול תיאור של שלב הפתוח, שלבי העבודות, שעות העבודה ושיטת העבודה, דרכי גישה, שטחי התארגנות ושטחים לאחסון עפר, סקר מינים פולשים, בנספח יפורטו כל האמצעים למניעת מטרדים לבינוי הקיים ובכלל זה רעש ורעידות ומניעת אבק, וכן אמצעים הגנה על נחל יהוד, על ערכי הטבע ועוד. ב. גישה לאזור העבודות לא תתבצע דרך שכונות המגורים הקיימות. ג. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. חוות הדעת תתייחס לשלב הקבע ולשלב ההקמה. המח' לאיכות הסביבה רשאית לפטור בקשה להיתר מהכנת חוות דעת על פי שיקול דעתה. יקביעו אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה ככל הנדרש. מטרדי ריח : אישור לשימושים של ייצור הכנה והגשת מזון יכללו אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, בהעדר פתרון בגג המבנה יוצג פתרון מתאים לפליטת אדים ומטרדי ריח. 3. מבני ציבור - מניעת מטרדי רעש</p>	<p>6.7</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.7

- א. היתר למבנה ציבורי יכלול את הפתרונות האקוסטיים למניעת מפגעי רעש לשימושים רגישים סמוכים לו (ככל שידרש), ואת הפתרונות למניעת מפגעי רעש למבנה הציבור, אלו על פי ממצאי נספח אקוסטי.
4. מניעת מטרדי רעש מאזור התעסוקה כלפי המגורים ומבני הציבור
- א. מבנים ביעוד תעסוקה יעמדו בתכנית הקצב רעש, או בתכנית עדכנית כפי שתקבע ברשות המקומית. קריטריון הרעש יהיה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, בניכוי DBA5 מהערך הנקוב בתקנות על מנת למנוע חריגה מהתקנות עקב רעש מצטבר.
5. מניעת מפגעי רעש ממבני התעסוקה בתאי שטח 201, 202, 203, 301, 302, 307 ו-308
- א. מקורות הרעש בתאי שטח 201, 202 ו-203 יוצבו בחזית המזרחית בלבד. סעיף זה יחול על חצרות תפעול, חצר פריקה, מתקנים שונים, מערכות מ.א. ועוד.
- ב. תנאי להיתר בניה ולהיתר המגרשים 201, 202, 203, 301, 302, 307 ו-308 הינו הגשת דוח אקוסטי לאישור המח' לאיכה"ס בעיריה.
6. מזעור מפגעי רעש וזיהום אויר בתאי שטח לאורך כביש 40
- א. בתא שטח מספר 603 יוקם מתרס אקוסטי להפחתת רעש מדרך 40, את הקמת המתרס יש לתאם עם חברת חשמל. תכנון מתרס הרעש יתבסס על נתוני התוכנית העדכניים, שלביות הפתוח, ונתוני הכביש העדכניים. בתכנון תבחן האפשרות להתייחס גם למיסוך הרעש על ידי מבני התעסוקה.
- ב. במידה ובתכנון מפורט ימצא כי לא ניתן יהיה להקים את מתרס הרעש, תוקם סוללה נמוכה בשצ"פ בגובה של 3 מ' על מנת להגן על השטח הציבורי הפתוח. בחלופה זו ינתן מיגון דירתי לכל קומות המגורים ולמבנה הציבור.
- ג. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 106, 108 הינו הגשת דוח תכנון אקוסטי מפורט למבנה המגורים.
7. שימושי קרקע הנדרשים לשימוש בחומרים מסוכנים לא יטילו מגבלות מחוץ לגבולות תא השטח או על שימושים אחרים בתא השטח והכללת ממצאיו בהיתר.
8. שמירה על ערכי טבע
- א. תכנית השיקום של ערוץ נחל יהוד וסביבותיו (מגרשים 601-603, 1302) תערך בליווי אקולוג.
- ב. ה פארק לאורך נחל יהוד תבחן יכלול שיקום ושילוב בתי גידול טבעיים הכוללים בתי גידול לחים, בריכת חורף בתה וגריגה.



שמירה על עצים בוגרים

6.8

- א. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
- ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור
- ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
- ד. בעת הכנת תכנון מפורט לתא שטח 1602 תיבדק התכנות שמירת עצים.

ניהול מי נגר

6.9

1. בתחום המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש מונמכים בשיעור של 20 ס"מ ממפלס הפיתוח של הרחוב או לפחות 20 מ"ק אגירה בתחום המגרש, במגמה לאפשר ויסות וחילחול מי נגר.
2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי

ניהול מי נגר	6.9
<p>המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכד' ובנוסף איגום מוכח של 20 מ"ק לדונם מגרש אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי וויסות בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם לנספח ניהול מי נגר של תכנית זו.</p> <p>3. בתחומי השטחים הציבוריים, השהיית הנגר תטופל ככל האפשר באמצעים הנדסיים "נופיים", כגון טראסות, מדרונות מגוננים ובריכות מים להשהייה בשיעור של כ- 30 מ"ק לדונם בתאי שטח .</p> <p>4. התייחסות לנושא מתקן ויסות לאיגום כאמור בסעיף 4.17.2.</p> <p>5. התייחסות ללציר נחל כאמור בסעיף 6.5.</p> <p>6. אמצעים להחדרת מים: יהיו משהים בלבד ולא "אוגרים". השטח ישמש גם להחדרת מי נגר ולא רק להשהיה.</p> <p>7. אם וככל שידרשו פתרונות ויסות ואיגום, בנוסף למתקן הויסות בתא שטח 702, זכויות הבניה שלהם יהיו בנוסף לאמור בטבלה 5, ובכפוף להוראות תמ"א 1 על תיקוניה.</p> <p>בניה תת קרקעית בתחומי המגרשים לצורך מתן פתרונות מי נגר, לא תחושב כסטייה מהתכנית. מתקני ויסות ואיגום על קרקעיים ככל שיידרשו יהיו באישור רת"א ובכפוף לדרישת קירוי ותנאים נוספים הדרושים למניעת משיכת ציפורים כפי שבאים לידי ביטוי בנספח מתקן ויסות.</p>	



מגבלות בניה לגובה	6.10
<p>1. גובה הבניה המרבי וכן הוראות פיתוח אחרות יהיו כמפורט בנספח הגבלות הבניה של משהב"ט ורת"א המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>2. חריגה מגובה זה לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב, תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור נציג שהב"ט במוסד התכנון.</p> <p>3. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>4. ככל שיאושר שינוי או הקלה בהגבלות הבנייה המושתתות ע"י נתב"ג הוא יחול על התכנית.</p> <p>5. גובה הבניה המרבי בכל תא שטח הינו כמתואר בטבלה 5. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים עגורנים בזמן הבנייה וכיוצ"ב), תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור הועדה למר"מ, כמפורט בתיקון 2 לתמ"א 2/4.</p> <p>6. בתחום המגנל"ה ומישור המעבר, הגובה המרבי למכשול דקיק כגון רום עליון של פיר ארובה, תורן, אנטנה, במהלך הבניה כד', יהיה נמוך ב-15 מ' מהגובה המירבי המפורט בנספח הבינוי המחייב ונספח הגבלות הבניה לגובה של תכנית זו.</p> <p>7. הגבלות בניה למיזעור סכנת הציפורים לתעופה-יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכי ציפורים, בתיאום עם רשות שדות התעופה.</p> <p>8. הוראות בזמן הקמה:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה שגובהו מעל 15 מטר מעל פני הקרקע בתחום המגנל"ה ומישור המעבר כמפורט בנספח הגבלות הבניה לגובה של תכנית זו הינו תאום עם רת"א לעניין תאורת הזהרה למניעת מיכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו מעל 30 מטר מעל פני הקרקע בתחום המישור האופקי כמפורט בנספח הגבלות הבניה לגובה של תוכנית זו הינו תיאום עם רת"א לעניין תאורת אזהרה למניעת מכשולי טיסה.</p> <p>ג. תנאי להקמת מתקן עזר לבניה בתחום תוכנית זו הינו אישור רת"א.</p>	



א. הוראות לכל קווי התשתית :

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

2. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), גז טבעי בלחץ נמוך צינורות מים וביוב ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות ביקורות, קירות תומכים וכד', עם הגימור מונה הדפסה 74 תכנון זמין

זוהו לבניין/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.

4. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז

ב. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

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

1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

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

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

ג. סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק :

1. לא תותר בניה בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות.

2. בתחום התכנית עוברים קווי הדלק של בעלי התשתית תש"ן וקצא"א (מסומנים בתשריט כקווי דלק בתוך המסדרון תשתיות ת"ק). ככל שיועתקו קווי הדלק הקיימים ממקומם, מגבלת קווי הדלק תוסר באזורים בהם הקווים יוסרו.

3. ככל והקמת מרכז התחבורה תבוצע טרם הסטת קווי הדלק, העברת דרכים וכל מרכיבה מעל קווי הדלק ובתחום מסדרון תשתיות ת"ק תבוצע בתיאום עם קצא"א ותש"ן.

ד. מתקני אשפה :

1. פינוי האשפה יהיה פניאומטי, תתאפשר סטייה מהוראה זו במקרה של מגבלה הנדסית שלא תאפשר הקמת התשתית.

2. מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, תכלול בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פ וכד') והן במגרשי הבניה.

3. ניתן להקים בכל בניין חדר אשפה מרכזי בין השאר לצורך התקנת ראש מערכת פניאומטית וחיבור למערכת הכללית.

4. ניתן לבצע פתרון פניאומטי לכל שטח התכנית שעליו יחולו הוראות סעיף קטן 6 להלן או פתרון נקודתי לתא שטח / למספר תאי שטח סמוכים / לבלוק עירוני שעליו יחולו הוראות סעיף



תכנון זמין
מונה הדפסה 74





תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

תשתיות	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>קטן 5 להלן. 5. חדר אצירת אשפה מרכזי (לפתרון נקודתי המפורט בסעיף 3): א. בניית המתקן תעשה באופן המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית. 6. מתקן אצירת אשפה לשירות כל שטח התכנית: (1) המתקן יהיה מתקן ייעודי לאיסוף אשפה דרך המערכת הפניאומטית התת קרקעית בלבד ולא ישמש לאיסוף אשפה בצורות אחרות או פסולת מתעשייה או בנייה. (2) המתקן ימוקם במקום נוח לגישה עם משאיות. תא השטח יהיה במרחק 50 מ' לפחות משימושים רגישים (מגורים או חינוך). (3) המתקן הפניאומטי ימוקם במבנה סגור, מאוורר ומפוקח. המבנה יתוכנן באופן שיצמצם ככל הניתן את המגבלות על השצי"פ וימזער את הנוכחות הנופית של המתקן בסביבתו. תכנונו יאפשר העמדת משאית הפינוי בתוכו, כך שתהליך הפינוי יהיה במבנה סגור.</p>

חשמל	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>א. תחנות השנאה חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים וע"פ סדר העדפה כדלקמן במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בפארק גן ציבורי בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ומרכז תחבורה במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. הטמנת קווי מתח גבוה עיליים קיימים ככל שיידרש, בתיאום עם חברת החשמל. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים מסחר, תעסוקה, תעסוקה ומבני ציבור ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן: - קו חשמל מתח עליון עילי ו/או תת קרקעי 20 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. ב. בתאי שטח 603, 605, 609, 501, 503, 526, 903, 201, 202, 203 בתחום בו עובר מסדרון התשתיות עילי/ תת-קרקעי יחולו הוראות תתל/61/ב.</p>

הנחיות מיוחדות	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 74</p>	<p>ממשק עם המפעל הבטחוני א. תנאי לתחילת עבודות ביצוע הדרכים 12, 17, 18 יהיה תיאום החיבורים לכניסות לתע"א עם נציג שר הבטחון בותמ"ל. ב. לא תפגע כניסה לתע"א בעת ביצוע עבודות ושינויים בהסדרי תנועה תשמר יכולת כניסה</p>

6.13 הנחיות מיוחדות	6.13
<p>רציפה לתע"א.</p> <p>ג. רוחב הנתיבים יקבע באופן שיבטיח מעבר של 4.5 מ' וגובה גבריט של 6 מ' לפחות לרכב כבד ומטען חורג בין היציאה ממפעל תע"א ועד לחיבור הדרומי והמרכזי לכביש 40.</p> <p>ד. התכנון הנופי של רצועת החיץ בין הרחוב לגבול הצפוני של המפעל (תאי שטח 625-627) יתוכנן כך שימנע גישה ושהיית אנשים בקרבת הגדר, ויתואם עם נציג משהב"ט בותמ"ל.</p> <p>ה. מבנים בקו הראשון לכיוון המפעל בתאי שטח 205, 207, 208, 209, 1102 יהיו בעלי חזיתות דרומיות ללא חלונות למעט קומת הכניסה, אלא אם יאושר אחרת על ידי נציג שר הבטחון בותמ"ל. המבנים בתא שטח 209 יהיו ללא חלונות גם בחזית הפונה מזרחה לכיוון המתקן הבטחוני, והמבנה בתא שטח 1102 יהיה ללא חלונות בחזית הפונה מערבה לכיוון המתקן הבטחוני, אלא אם יאושר אחרת על ידי נציג שר הבטחון בותמ"ל.</p> <p>ו. תנאי לאישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת את מגרשים 902, 205, 207, 208, 209, 410, 502, 606-607, 1102, 522 הינו תיאום לגבי תהליך ביצוע העבודות (לעניין אבטחה, אמצעי תצפית, תאורה וכדומה) עם נציג שר הבטחון בותמ"ל.</p> <p>ז. בחלקו המערבי של תא שטח 502 ותא שטח 902 יתוכננו 30 חניות ציבוריות לכלי רכב פרטיים ולמשאיות, על מנת לאפשר עצירה לפני הכניסה לתע"א הן בשלבי הביניים והן בשלב הסופי. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין זה. תנאי לתחילת עבודות הביצוע יהיה תיאום החניות עם נציג שר הבטחון בותמ"ל.</p> <p>ח. המשך פעילות שימושים קיימים בתא שטח 209, 512 המיועד לתעשייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים שהיו מותרים על תא שטח 512 ערב אישור התכנית (בתחום ההפקעה) יתאפשרו עד לביצוע עבודות פיתוח דרך 12 בתא שטח זה ו/או עד 5 שנים, המאוחר מבניהם. 2. בתא שטח 209 המיועד לתעסוקה, תותר פעילות במתכונת הנוכחית ל-5 שנים נוספות. לא תותר בניה חדשה אלא על פי תכנית חדשה בהתאם להוראות סעיף 6.3. 3. שימושים שהיו מותרים על תא שטח 209 ערב אישור התכנית, יתאפשרו ולא יהיו בגדר שימושים חורגים לתקופה של 5 שנים מיום אישור התכנית. 	



6.14 היטל השבחה	6.14
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בפרק ח ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 2. על אף האמור לעיל, מגרש 702 יופקע ויירשם על שם המדינה לפי כל דין. 3. בתאי שטח 104, 107-109 יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש של מעונות וגני ילדים בלבד. לגבי שטחים אלה תירשם זכות חכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 4. בתאי השטח 302-308 ביעוד מעורב תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ובתא שטח 301 ביעוד מעורב מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח הבניה למבנים ומוסדות ציבור יופקע כאמור בסעיף קטן 1 לעיל במעמד רישום הזכויות בפועל. 	

6.15 זיקת הנאה	6.15
<p>א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בתאי שטח 121 ו- 208 כשטח עם זיקת הנאה/זיקת</p>	

זיקת הנאה	6.15
<p>הנאה למעבר רגלי מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין</p> <p>ב. בתאי שטח 101-112, המסומנים בנספח הבנוי כמעבר רגלי בצבע ירוק תקבע זיקת הנאה בשלב אישור תכנית הבינוי והפיתוח, ותרשם לכך הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ג. במקומות המיועדים לחזית מסחרית עם קולונדה תקבע זיקת הנאה בשלב תכנית הבינוי והפיתוח, ותרשם לכך הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. רוחבו של מעבר עם זיקת הנאה להולכי רגל לא יפחת בכל מקרה מ-6 מ' ומיקומה המדויק ייקבע לעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>	

מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.16
<p>שימושים זמניים:</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. לא יתאפשרו שטחי התארגנות בשצ"פים לאורך נחל יהוד, בפארק הלינארי ובאזור חקלאי.</p> <p>ו. תנאי להצבת מתקנים ושימושים זמניים יהיה תיאום עם רת"א ועם רשות שדות התעופה, לשם מניעת מטרדים וסיכונים לבטיחות הטיסה בנתב"ג כתוצאה מפעילות זמנית זו.</p>	

בניה ירוקה	6.17
<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין.</p> <p>2. יתאפשר עיבוד חקלאי בכל תחום התכנית עד תחילת עבודות פיתוח בתחום השטח המיועד להיתר, ו/או הנדרש לצורך הפיתוח.</p>	<p>כללי</p>	<p>1</p>
<p>היתרי בניה לאחר מימוש 70% מסך כל זכויות</p>	<p>בדיקה תנועתית</p>	<p>2</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>הבניה הכלולות בתכנית ינתנו לאחר שתערך בדיקה תנועתית (בה"ת) עדכנית שתוצג לוועדה למתחמים מועדפים. הוועדה תחליט על דרך פרסום הבדיקה למשך 14 יום, על הליך שמיעות ההערות בפניה, תכריע בהערות ותיקבע את שלביות הפיתוח אם וככל שיידרש.</p>

7.2 מימוש התכנית

