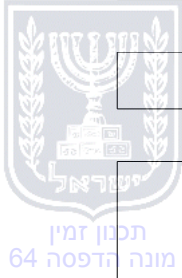


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3008

באר יעקב, מתחם 5



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

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
14/06/2023
לאשר את התכנית
25/07/2023
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת שכונה חדשה במערב העיר באר יעקב, בשטח המוגדר כמתחם 5 על פי תכנית המתאר הכוללת המאושרת לעיר (תכנית 455-0557835). שטח התוכנית גובל בשטחים בנויים מכיוון מזרח, ובכבישים מכיוון צפון, מערב ודרום. ממזרח לתכנית נמצא מוסד החינוך יענה ז'בוטינסקי, מצפון וממערב כביש אזורי 4313, ומדרום מערב מחלף נס ציונה. מדרום שטחים חקלאיים.

התכנית מציעה הוספת 1,971 יח"ד ועוד 300 יח"ד מיוחד, כ-62,700 מ"ר שטחי תעסוקה, כ-7,200 מ"ר למסחר, שטחי ציבור ופארק משמעותי, בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת.

מוצעת כניסה חדשה לשכונה באמצעות צומת על דרך 4313, המחבר בין המשך רחוב קלמן שור בראשון לציון, לבין הציר המרכזי בשכונה החדשה, שלאורכו דופן עירונית פעילה. הבנייה המוצעת בעלת אופי מרקמי משולב מגדלים, צפיפות המגורים הממוצעת הינה כ-25,000 נפשות לקמ"ר. התכנון מיישם עקרונות של עירוב שימושים, תמהיל מגורים מגוון, רשת רחובות צפופה, הליכתיות ורכיבה על אופניים והשענות על תחבורה ציבורית.

הבעלות על הקרקע בתחום התכנית כוללת שטחים בבעלות פרטית וכן שטחים בבעלות מדינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית באר יעקב, מתחם 5

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 3008

1.2 שטח התכנית 306.798 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	183208
קואורדינאטה Y	649811

1.5.2 תיאור מקום

במערב העיר באר יעקב, מדרום וממזרח לדרך 4313, ממערב לכפר הנוער יוענה ז'בוטינסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3633	מוסדר	חלק	50-58, 74, 122, 165, 167, 169, 171, 173, 176, 179, 182, 185, 188, 191	59, 65-71, 73, 96, 118, 195
3634	מוסדר	חלק	58	29-30, 35, 49, 56-57
3784	מוסדר	חלק		19
4041	מוסדר	חלק	231-232	267, 270, 282

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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תת"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע 1	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	28	19/07/2023	רן קליק	11: 17 19/07/2023	סקר אנרגיה	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	28/06/2023	גיא מילוסלבסקי	12: 52 05/07/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה		58	12/07/2022	רן זילברשטיין	14: 52 12/07/2022	בה"ת	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	24/07/2023	אנדרי כץ אהרנוב	09: 09 24/07/2023	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		41	24/07/2023	אנדרי כץ אהרנוב	09: 09 24/07/2023	עקרונות טבלת הקצאה ואיזון	לא
סביבה ונוף	מנחה		166	27/07/2022	רן קליק	08: 02 27/07/2022	נספח סביבה כולל	לא
סביבה ונוף	מנחה		28	27/07/2022	רן קליק	08: 07 27/07/2022	דוח מיקרו אקלים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	5000	24/07/2023	רן קליק	09: 01 24/07/2023	נספח אקוסטי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		10	11/07/2023	רן קליק	12: 00 11/07/2023	נספח פרוגרמה	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250		20/06/2023	גלעד זיו	11: 17 13/07/2023	מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	29/06/2023	רן זילברשטיין	08: 52 02/07/2023	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	28/06/2023	יאן סטדן	11: 32 09/07/2023	נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	18	25/07/2022	ניר מעוז	07: 54 27/07/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	02/07/2023	ניר מעוז	08: 56 02/07/2023	תשריט עצים לשימור	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	28/06/2023	אריה מלר	08: 57 02/07/2023	נספח חשמל	לא
תשתיות	מנחה	1: 1	8	28/06/2023	אברהם בלאו	14: 58 05/07/2023	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	28/06/2023	אברהם בלאו	14: 55 05/07/2023	נספח מים ושפכים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		37	02/07/2023	ניב סוטובסקי	11: 18 09/07/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר- פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250		09/07/2023	ניב סוטובסקי	11: 19 09/07/2023	נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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 (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו			03-7632278		a- telavivmerk az@land.go v.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דרך בגין 125.

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		(1)	03-7632278		a- telavivmerkaz@land .gov.il

(1) כתובת : דרך בגין 125.

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	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	noam@milos arc.co.il
אדריכל	עורך ראשי	מיה בן שמואל	0	מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888		maya@milos arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקולוג	אקולוג	מנחם אדר		יועץ אקולוגי וגישור סביבתי	חדרה	עין גדי	7			menachem.adar@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	רן אוהב ציון		אהוד תייר	ירושלים	הרטום (1)	14			ran@tayar-eng.co.il
מהנדס מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	אברהם בלאו	2424830	א. בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית		02-6769284		office@blau-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	גלעד זיו	910	קו מדידה	הרצליה	(2)	6	077-4518726		haklay@kav-medida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו		04-8553655		ran@levyshtark.co.il
שמאי	שמאי	אנדרי כץ אהרנוב	1816	בלייר כץ- אהרנוב	בני ברק	(3)	9	03-5458080	03-5458070	andrey@shamaot.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אריה מלר	28219	ספיר מרכז י.ר. בע"מ	יהוד	שבזי	10			arie@sapireng-c.com
אגרונים	אגרונים	ניר מעוז		אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gmail.com
מהנדס אזרחי- יועץ מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	(4)		077-5447501		
אדריכל נוף	יועץ נופי	יאן סטדן	20536174	ווי.אס.אל.איי בע"מ	עין השלשה	(5)		08-3740037		yan@ysla.co.il
יועץ פרוגרמה	מתכנן	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: הרטום 14 ירושלים.

(2) כתובת: גלגלי הפלדה.

(3) כתובת: רח' ז'בוטינסקי 9 בני ברק.

(4) כתובת: הוד השרון 8.

(5) כתובת: ד.ג. הנגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד (הכוללים כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 35 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין. (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011.
דירה קטנה מאוד	דירות של 2- 2.5 חדרים ובשטח של עד 55 מ"ר, (שטח עיקרי לרבות שטח המוגן)
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא מעל 55 מ"ר ו 80 מ"ר לכל היותר, (שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן).

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים בהיקף של 1971 יח"ד+ 300 של דיור מיוחד. השכונה תכלול אזור מעורב שימושים של מגורים ותעסוקה, מסחר, מבני ציבור ופארק עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ביעוד חקלאי ליעוד מגורים, מגורים ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ופארק עירוני.
2. קביעת הוראות הבניה.
3. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
4. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (1920 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, ופארק עירוני.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
7. קביעת שטחי הבניה המותרים.
8. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח (בקני"מ 500:1)/מתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות לתייעוד ושימור עבור מבנים/ אתרים שנקבעו לשימור.
10. קביעת הוראות לשמירה ולטיפול עצים וערכי טבע.
11. קביעת הוראות לעניין איחוד וחלוקה/ הפקעה.
12. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, ורוכבי אופניים במגרשים לבינוי.

13. קביעת זיקת הנאה לרכב בשצ"פ ובשביל.

14. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	110 - 113, 116
מגורים ד'	101 - 109, 114, 115
דיור מיוחד	204
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 305
שטח ציבורי פתוח	601 - 612
דרך מאושרת	21 - 23
דרך מוצעת	501 - 505, 507 - 509
דרך ו/או טיפול נופי	511, 512
שביל	11
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
מגורים ותעסוקה	201 - 203
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	307

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	501, 507 - 509
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 304
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	112, 113
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותעסוקה	203
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 611
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	22
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601, 602
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	507
דרך /מסילה לביטול	מגורים ותעסוקה	203
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	608
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	501, 508
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	103, 104
זיקת הנאה	דיור מיוחד	204
זיקת הנאה	דרך מוצעת	507
זיקת הנאה	מגורים ותעסוקה	201 - 203
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	602, 605
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	608
חזית מסחרית	דיור מיוחד	204
חזית מסחרית	דרך מוצעת	504
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	301
חזית מסחרית	מגורים ד'	101 - 108, 115

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ותעסוקה	201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	607, 601
לשימור	שטח ציבורי פתוח	608
מבנה להריסה	דרך מאושרת	22
מבנה להריסה	דרך מוצעת	508, 507
מבנה להריסה	מגורים ד'	109, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	512, 511
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	509 - 507, 505 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	116, 113 - 110
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	115, 114, 109 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ותעסוקה	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	611 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	307

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,436	2.42
דרך מוצעת	4,724	1.54
חקלאי	281,114	91.63
מוסד	4,286	1.40
ספורט ונופש	4,465	1.46
ציבורי	3,911	1.28
שטח ציבורי פתוח	862	0.28
סה"כ	306,798	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	5,075.85	1.65
דרך ו/או טיפול נופי	3,504.83	1.14
דרך מאושרת	7,289.89	2.38
דרך מוצעת	48,321.82	15.74
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,068.03	3.61
מבנים ומוסדות ציבור	34,032.92	11.09
מגורים ג'	16,298.55	5.31
מגורים ד'	44,386.33	14.46
מגורים ותעסוקה	21,651.42	7.05

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.10	297.58	שביל
34.52	105,948.52	שטח ציבורי פתוח
2.95	9,064.85	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	306,940.58	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>מסחר מכל הסוגים, משרדים, בנקים, שרותי אשנב, חדרי כושר, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות וקיוסקים, שירותים לציבור. בנוסף יותרו בחזית הפעילה שימושים בעלי אופי מונחה הדפסה 64</p> <p>ציבורי כגון שירותי רווחה, תחנה לבריאות המשפחה, מועדוניות יום ומבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת.</p> <p>3. מעונות יום, גני ילדים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטח ליחידה ממוצעת רגילה יהיה 107 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד).</p> <p>2. תמהיל יח"ד :</p> <p>לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>3. דיוריות: יותרו דיוריות כמפורט בס' 6.4 להלן.</p> <p>4. כניסה ראשית תהיה מכיוון הרחוב.</p> <p>5. במגדלים לא יותרו דירות גן ושטח זה ישמש את הדיירים, בבינוי מרקמי יופנו דירות הגן לחזית העורפית בלבד. לא יותרו דירות גן בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p> <p>6. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש לכיוון הרחוב יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>7. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>שטח מחסן דירתי לא על יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>8. בתא שטח 102 יוקצו זכויות בניה לשימוש ציבורי בקומת הקרקע והם יכללו חצר צמודה עבור שימושים אלו. החצרות עבור מוסדות לחינוך (מעונות יום וגני ילדים) ימוקמו ככל הניתן בעורף קומת הקרקע.</p> <p>9. בנייה מרקמית תהיה ככל הניתן לאורך צירי הרחובות והשדרה הראשית (דרך מס' 1).</p> <p>10. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפינות המגרשים הסמוכות לצמתים.</p> <p>11. מסחר</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע, ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן בעניין חזית מסחרית.</p> <p>ב. בכל המבנים הפונים לדרך הראשית תחוייב חזית מסחרית (בהתאם למסומן בתשריט). חנייה :</p> <p>12. תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. על החניה יחולו הוראות סעיף 6.13 להלן (חנייה).</p> <p>13 מגרשים 102,115- חוייב ביצוע חניון משותף ורמפה אחת לשני המגרשים.</p> <p>14. במגרש 114 תתאפשר כניסה מכיוון תא שטח 511.</p>
ב	הנחיות מיוחדות



מגורים ד'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תא שטח 103 ישמש למגורים להשכרה לטווח ארוך ויחולו עליו הוראות התוספת השישית לחוק. מחצית מיחידות דיור אלה יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.</p> <p>2. על יחידות דיור שהן במתחם מועדף לדיור שהן יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, יחול האמור בסעיף 4(ב)(5) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014.</p>	



מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. מגורים.</p> <p>2. מעונות יום וגני ילדים.</p>	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. שטח ליחידה ממוצעת יהיה 107 מ"ר (שטח עיקרי וממ"ד).</p> <p>2. תמהיל יח"ד :</p> <p>לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, יהיו יחידות דיור קטנות.</p> <p>3. דיוריות : יותרו דיוריות כמפורט בס' 6.4 להלן.</p> <p>4. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p> <p>5. יותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח.</p> <p>6. מחסנים</p> <p>מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>יותר שימוש למחסנים בתת הקרקע בלבד.</p> <p>7. בתאי שטח 110-111 יוקצו זכויות בניה לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע והם יכללו חצר צמודה עבור שימושים אלו. החצרות עבור מוסדות לחינוך (מעונות יום וגני ילדים) ימוקמו ככל הניתן בעורף קומת הקרקע.</p> <p>8. חנייה :</p> <p>תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד. על החנייה יחולו הוראות סעיף 6.13 להלן (חניה).</p> <p>9. דירות גן - יופנו דירות הגן רק לחזית עורפית.</p> <p>10. מגרשים 116,111 - יחוייב ביצוע חניון משותף ורמפה אחת לשני המגרשים אשר תבוצע במגרש אשר יצא ראשון לביצוע.</p>	



דיור מיוחד	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב- 2012, וכל השימושים הנלווים המשרתים את דיירי הדיור המוגן והנחוצים לתפקודו.</p> <p>2. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז- 2007.</p> <p>3. דיור לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים.</p>	

	דיוור מיוחד	4.3
	<p>4. שימושים ציבוריים כגון גני ילדים, מעונות יום, מבנים קהילתיים ומבני רווחה, בתי כנסת.</p> <p>5. בקומת הקרקע - מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, בנקים, שרותי אשנב, חדרי כושר, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה מסעדות וקיוסקים, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה.</p> <p>6. בריכת שחייה ומחלקה סיעודית, במבנה מעל 250 יח"ד מיוחד.</p>	
	הוראות	4.3.2
	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטחה של יח"ד לדיוור מוגן לא יעלה על 100 מ"ר ממוצע לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים).</p> <p>2. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים - כל יחידות הדיוור יהיו בבעלות אדם אחד. לא תועבר בעלות ביחידת דיוור, אלא אם כן הועברה, באותו מועד ולאותו אדם, הבעלות בכל היחידות.</p> <p>3. ככל שיוקמו מעונות סטודנטים, תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p> <p>4. מסחר :</p> <p>א. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 בעניין חזית מסחרית.</p> <p>5. תתאפשר הרחבה עד ל-400 יח"ד בסך הכל עבור שימוש למעונות סטודנטים. גודל יחידת דיוור ממוצעת לא יעלה על 75 מ"ר לשימושים עיקריים (כולל השטחים המשותפים).</p>	
	מבנים ומוסדות ציבור	4.4
	שימושים	4.4.1
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, ספורט, תרבות, בריאות, רווחה, דיוור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. מגרשים מס' 301 ו-304 ישמשו לבתי ספר כשימוש עיקרי ולשימושים המפורטים בסעיף זה כשימוש משני.</p> <p>2. שימושים משניים מגרשי ספורט וגני משחקים ; שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. מסחר נלווה</p> <p>4. חניה ציבורית</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. יותרו מצללות בקו בניין 0.</p> <p>3. דופן לרחוב</p> <p>א. חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בצמידות לקו הבניין הפונה לרחוב כך שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ב. במבנים הפונים לכיוון רחוב תהיה חובת הצמידות לקו בנין בהיקף שלא יפחת מ- 50%.</p> <p>4. יותר מסחר בהיקף שלא יעלה 15% מסך כל אחוזי הבנייה המותרים. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב והמימוש ייעשה באופן שאינו מסכל</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>את הקמת מבני הציבור באופן מלא. על החזית המסחרית יחולו הוראות בעניין חזית מסחרית בסעיף 6.4 להלן.</p> <p>5. גגות: תותר הקמת קומה טכנית על הגג בה ישולבו חדרים ומתקנים טכניים, המתקנים יוסתרו באמצעות פתרון עיצובי שיאושר כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>6. יותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי, בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:</p> <p>א. החניון התת-קרקעי ייבנה במידת האפשר מתחת לקונטור המתוכנן למבנים, ככל שטרם הוקמו.</p> <p>ב. במידה והחניון ייבנה בשטח החצר של בנייני הציבור, גובה גג החניון לא יעלה על מפלס החצר באופן שיפגע בתפקודו של השטח כשטח פתוח של המוסד הציבורי.</p> <p>ג. שטח גג החניון ירוצף ויגונן, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר נטיעת עצים וצמחיה עליו, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.</p> <p>ד. תכסית הבניה של המבנים והחניון התת-קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש המיועד לבנייני ציבור.</p> <p>ה. לא תהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי, תוך ביסוס קונסטרוקציה המאפשר הקמת מבני הציבור מעליו.</p> <p>7. מבני הציבור בתא שטח 304 ימוקמו במרחק מינימלי של 300 מ' מציר מסילת הרכבת.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב.</p> <p>4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק.</p> <p>5. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p> <p>6. מצללות (פרגולות).</p> <p>7. קיוסק, מסעדה, בית קפה, מסחר לצורכי פנאי.</p> <p>8. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>9. מתקני מיחזור.</p> <p>10. תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>12. חניה (כמפורט בהוראות להלן)</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.5.2</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר את תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח ניהול מי הנגר ובנספח הנופי.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח ביעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>3. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה ושטחן לא ייכלל במניין שטחי הבניה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p> <p>4. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים, תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-15 מ"ק. בכל השטחים הפתוחים ישתלו עצים על פי</p>	

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>תכנית פיתוח שתכלול לא פחות מ-8 עצים לדונם.</p> <p>5. עיצוב צמחי - עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחים עונתיים /רב שנתיים/ ומטפסים, יעשה באמצעות צמחיה מותאמת לאקלים ולסביבה וחסכונית במים.</p> <p>6. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן, יעוצב ויחופה, ככל הנדרש, על מנת שישמר ויקלוט את הנגר בתחומו ובסביבתו, לפני הזרמת עודפי מים למערכת התיעול או לפתרון / שימוש אחר. ניהול הנגר בשצ"פ יהיה באמצעות שילוב אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד', תוך תיאום עם ההידרולוג, אדריכל הנוף ומתכנן הניקוז.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים, חדרים שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת ישולבו בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח.</p> <p>8. תחנות ומתקני השנאה, תחנות שאיבת מים, תחנות סניקה וביוב וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים, והם יסומנו בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500.</p> <p>9. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים למעט בתא שטח 601 (או בתא שטח 307 הסמוך). שטחי החניה לצרכי הפארק, באחד מתאי השטח הנ"ל, לא יעלו על המינימום הנדרש עפ"י התקן התקף.</p> <p>10. בחלקו המערבי של תא שטח 601 לא ימוקמו מתקנים לשהייה ממושכת כגון מתקני משחקים וספסלים במרחק של 50 מ' ממחלף נס ציונה.</p> <p>11. אתר טבע עירוני יפותח בתא שטח 601, בהתאם למסומן בנספח הנוף, בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. שטח זה יתוכנן לפיתוח אקסטנסיבי. תכנון שטח זה יעשה בהתאם להוראות סעיף 6.5 (10) להלן.</p> <p>ב. יבוצע סילוק צמחייה פולשנית וניהול הצמחייה הרצויה בדגש על מינים ייחודיים לקרקעות של השפלה ומישור החוף.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך. כן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4.6	דרך מאושרת
	<p>2. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים ע"י מהנדס הוועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>3. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>4. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים, במרווחים נטיעה מינמאליים של 8 מ' בין עץ לעץ. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 7 מ"ק.</p> <p>5. רוחב מדרכה מינימלי יהיה 3 מ' כולל רצועת הגינון, ו-4 מ' לאורך דרך מס' 1 במקטעים הכוללים חזית מסחרית. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. עצים, תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.</p> <p>6. ישולב ריהוט רחוב באופן התומך מפגש ושהייה ברחוב, כדוגמת ספסלים, הצללה, מתקני משחק, כושר וכדומה.</p> <p>7. ביצוע הרחובות ייעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, באמצעים של ויסות זרימה/ שהייה/ חלחול נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז, אדריכל נוף ומתכנן הכבישים, לפי עניין.</p> <p>8. מעבר תשתיות תת קרקעיות יתאפשר מעבר תשתיות תת-קרקעיות לרבות חשמל תקשורת תאורה</p> <p>9. מתקנים הנדסיים, חדרים שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת ישולבו בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח ועפ"י הנחיות הנגישות.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך. כן מערכות תשתיות תת-קרקעיות כגון קווי מים, ביוב ותקשורת.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p> <p>2. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה רק לאחר השלמת תכנית גבהי המגרשים הצמודים לדרך ואישור הגבהים ע"י מהנדס הוועדה המקומית. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המגרשים.</p> <p>3. המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p> <p>4. לאורך כל מדרכה יינטעו עצי צל בוגרים, במרווחים נטיעה מינמאליים של 8 מ' בין עץ לעץ. פיתוח נופי של המגרש יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק</p>



4.7	דרך מוצעת
	<p>שלא יפחת מ 1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ 7 מ"ק.</p> <p>5. רוחב מדרכה מינימלי יהיה 3 מ' כולל רצועת הגינון, ו-4 מ' לאורך דרך מס' 1 במקטעים הכוללים חזית מסחרית. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. עצים, תחנות אוטובוס, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור וריהוט רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה.</p> <p>6. ישולב ריהוט רחוב באופן התומך מפגש ושהייה ברחוב, כדוגמת ספסלים, הצללה, מתקני משחק, כושר וכדומה.</p> <p>7. ביצוע הרחובות ייעשה באופן שימצה את פוטנציאל ניהול הנגר בתחומם לפני הזרמת עודפי מים למערכת העירונית או לפתרון אחר, באמצעים של ויסות זרימה/ שהייה/ חלחול נגר, תוך תיאום עם ההידרולוג, מתכנן הניקוז, אדריכל הנוף ומתכנן הכבישים, לפי עניין.</p> <p>8. מעבר תשתיות תת קרקעיות יתאפשר מעבר תשתיות תת-קרקעיות לרבות חשמל תקשורת תאורה</p> <p>9. מתקנים הנדסיים, חדרים שנאים וארונות חשמל, תאורה ותקשורת ישולבו בפיתוח הגני וימוקמו כך שלא תופרע רציפות והמעבר בשטח ועפ"י הנחיות הנגישות.</p>
4.8	מגורים ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>1. משרדים ושירותים עסקיים.</p> <p>2. מסחר קמעונאי מכל הסוגים, משרדים, גלריות, אולמות תצוגה, מרפאות, בתי קפה, מסעדות,</p> <p>שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי, וכן שימושים נלווים לשימושים אלה.</p> <p>3. מגורים</p> <p>4. גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום.</p> <p>5. במגרש 203 בתחום זיקת ההנאה יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות ומעבר לכלי רכב.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מבני התעסוקה יופנו ככל הניתן כלפי דרך 4313. מבני המגורים יוצמדו לקו הבניין מהרחובות המקומיים והשדרה הראשית.</p> <p>2. מעל גגות קומות המסד יותרו גגות ירוקים בלבד.</p> <p>3. יותרו מגורים בכל קומות המבנים, למעט בקומה תת קרקעית ובקומת הקרקע.</p> <p>4. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר והתעסוקה.</p> <p>5. תותר הקמת מספר בניינים בכל תא שטח.</p> <p>6. חנייה:</p> <p>תתאפשר חנייה תת קרקעית בלבד ויחולו עליה הוראות סעיף 6.13 להלן (חניה).</p> <p>7. 20% מכלל הדירות יהיו יחידות דיור קטנות. מתוכן 20% יהיו דירות קטנות מאוד.</p> <p>8. דיוריות: יותרו דיוריות במפורט בס' 6.4 להלן.</p> <p>9. ככל שיבנו מבנים משולבים למגורים ותעסוקה, כניסות/לובאים למגורים יופרדו מכניסות למסחר ולתעסוקה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 64



תכנון זמין
הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מגורים ותעסוקה	4.8
<p>10. מסחר</p> <p>א. המסחר יהיה בהיקף של עד 5% מזכויות הבניה לתעסוקה.</p> <p>ב. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד במבנים הכוללים מגורים. במבנים שלא כוללים מגורים, יותר מסחר גם בקומה הראשונה שמעל לקומת הקרקע.</p> <p>ג. השטחים המיועדים למסחר שיבנו בקומת הקרקע, יהיו במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או כיכר עירונית ו/או שצ"פ וללא מכשול ו/או גידור בניהם ובין המדרכה.</p> <p>ד. בקומת קרקע מסחרית, תותר הקמת גלריה חלקית שלא נושקת לחזית לרחוב ובתנאי שהגישה אליה תהיה מתוך אותה חנות. שטח הגלריה ייחשב במניין השטחים העיקריים. קומת גלריה, לא תיכלל במניין הקומות המותרות.</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
<p>בייעוד זה יותרו כל השימושים המותרים בייעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים' ובייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.</p>	
הוראות	4.9.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתחם זה יפותח ככל הניתן כחלק מהפארק.</p> <p>2. הקמת מבני הציבור בייעוד זה יתאפשרו רק לאחר שנבחנה האפשרות לתת מענה לשימושי הציבור הנדרשים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', ותיעשה ככל הניתן מבלי לפגוע בתכנון המוצע בפארק לרבות שימור ערכי טבע, אתר ויסות ופיתוח נופי.</p> <p>3. חניה עבור באי הפארק (כפוף לאמור בסעיף 4.5.2 (9)).</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.10
שימושים	4.10.1
<p>בשטח זה יותרו כל היעודים המותרים בייעוד דרך מוצעת וכל השימושים המותרים בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים</p>	
הוראות	4.10.2
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מתחם זה יפותח ככל הניתן כחלק מהפארק עפ"י ההנחיות בסעיף 4.5.</p> <p>2. יתאפשר ביצוע של תוואי דרך, מבלי לפגוע בתכנון המוצע בפארק לרבות שימור ערכי טבע, אתר ויסות ופיתוח נופי.</p>	
שביל	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם.</p> <p>2. נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים וכיו"ב.</p>	



שביל	4.11
<p>4. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. 5. חניון תת קרקעי</p>	
הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. שטח זה יתפקד כחלק ממרחב הולכי הרגל ברחובות הסובבים, וישמש כמעבר ישיר ופתוח לציבור לשצ"פ הסמוך. תתאפשר הפניית חזיתות וכניסות של מבנים לשביל.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.12
שימושים	4.12.1
<p>בשטח זה תותר הקמת קו ביוב לצורך חיבור התכנית אל תחנת השאיבה.</p>	
הוראות	4.12.2



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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
0	3	3	3	3	28	(1) 300	50	8250	0	7500	30820	5070	204	מגורים	דיוור מיוחד
								0	0	175	525	5070	204	מסחר	דיוור מיוחד
3	5	3	3	1	6		50	5335	0	5311	21242	8836	301		מבנים ומוסדות ציבור
3	5	5	3	1	6		50	1925	0	1315	5258	2200	302		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	6		50	990	0	2368	9473	3933	303		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	6		50	6325	0	9083	36331	15093	304		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4		6		50	0	0	2344	9377	3911	305		מבנים ומוסדות ציבור
								0	0	120	480	5894	110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
3	5	3	3	2	7	94	50	6345	0	3572	8959	5894	110	מגורים ג'	מגורים ג'
								0	0	120	480	2149	111	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים ג'
3	5	3	3	2	9	49	50	3308	0	1862	4622	2149	111	מגורים ג'	מגורים ג'
3	5	5	3	2	7	38	50	2565	0	1444	3646	2475	112	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	3	12	90	50	6075	0	4320	8575	3243	113	מגורים ג'	מגורים ג'
3	5	3	3	2	7	35	50	2363	0	1330	3325	2549	116	מגורים ג'	מגורים ג'
0	3	3	3	3	18	187	50	12623	0	8566	17808	6798	101	מגורים ד'	מגורים ד'
								0	0	175	525	6798	101	מסחר	מגורים ד'
								0	0	120	480	2826	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
0	3	3	5	3	18	80	50	5400	0	3660	7562	2826	102	מגורים ד'	מגורים ד'



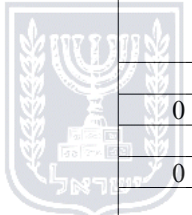
תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

תכנית מס': תמל/ 3008 - שם התכנית: באר יעקב, מתחם 5

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
								0	0	78	233	2826	102	מסחר	ד' מגורים
0	3	5	3	4	18	140	50	9450	0	6540	13267	4089	103	מסחר	ד' מגורים
0	3	3	5	3	18	156	50	10530	0	7078	14823	5035	104	מסחר	ד' מגורים
0	3	3	3	3	18	238	50	16065	0	10784	22608	6742	105	מסחר	ד' מגורים
0	3	3	3	3	18	195	50	13163	0	8900	18538	5625	106	מסחר	ד' מגורים
0	3	3	3	3	18	88	50	5940	0	3994	8356	2806	107	מסחר	ד' מגורים
3	3	3	3	3	18	78	50	5265	0	3744	7410	2283	108	מסחר	ד' מגורים
3	3	3	3	3	12	100	50	6750	0	4800	9500	3476	109	מסחר	ד' מגורים
3	3	3	3	3	12	39	50	2633	0	1872	3736	2022	114	מסחר	ד' מגורים
0	3	5	3	3	18	96	50	6480	0	4428	9146	2683	115	מסחר	ד' מגורים
3	40	5	0	3	12	47	50	2115	0	2256	4509	6342	201	מסחר	ד' מגורים
								0	0	388	1163	6342	201	מסחר	ד' מגורים
0	5	3	5	3	20		50	8283	0	7363	22088	6342	201	תעסוקה	ד' מגורים
3	40	3	5	3	12	92	50	4140	0	4416	8779	6745	202	מסחר	ד' מגורים
5	3	5	3	3	20		50	7615	0	6769	20306	6744	202	תעסוקה	ד' מגורים
3	3	3	40	3	12	129	50	5805	0	5782	12287	8569	203	מסחר	ד' מגורים
								0	0	356	1069	8569	203	מסחר	ד' מגורים
5	3	3	3	3	20		50	7615	0	6769	20306	8569	203	תעסוקה	ד' מגורים
									6400	100	400	87983	601		שטח ציבורי
										20	80	3452	605		שטח ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
3	3	3	3	2	5	0	6400	5432	21727	9073	307	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ב. בשלב הרישוי תתאפשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) בין הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שהתקבל על כך אישור הוועדה המקומית וכי לא ישתנו סה"כ שטחי הבניה.
- ג. בייעוד מגורים ג', מגורים ד' ומגורים ותעסוקה, השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.
- ד. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בסעיף 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 15 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה. ביח"ד מוגן תותר מרפסת של עד 8 מ"ר, לא תתאפשר הגדלת שטח המרפסות מעבר ל-300 יח"ד מוגן (במקרה שבו יופעל מנגנון ההמרה למעונות סטודנטים).
- ה. עבור כיתות המעון תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ-135 מ"ר לכיתת מעון ועבור כיתות הגן תוצמד חצר בשטח כולל שלא יפחת מ-200 מ"ר לכיתת גן.
- ו. מספר הקומות המירבי יהיה בהתאם לאמור בטבלה זו. מעל מספר הקומות האמור תותר בניית מעקה גג, חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- ז. קו בניין תת קרקעי צדי ואחורי בין מגרשים במבנן אחד יהיה 0 עבור מרתף חניה משותף, תוך עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר ונטיעות. יתאפשר קו בניין קדמי אפס תת קרקעי רק במגרשים בהם יש קו בניין קדמי אפס עילי.
- ח. שטח כל מבנה בשצ"פ לא יעלה על 50 מ"ר.
- ט. תתאפשר הקמת עד 2 קומות טכניות שלא נכללו במניין הקומות כפי שמופיע בטבלה זו.
- י. יתאפשר מסחר בייעוד מגורים ותעסוקה בהיקף של עד 5% מסך זכויות לתעסוקה במגרשים אלו



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תתאפשר הרחבה עד ל-400 יח"ד בסך הכל עבור שימוש למעונות סטודנטים..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית "בינוי ופיתוח". באישור מהנדס הועדה המקומית ניתן להחריג מתנאי זה תשתיות או בינוי אשר אינו צמוד לבינוי אחר. תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים בהתאמה לעקרונות פתרונות לניהול נגר כמפורט בסעיף 6.9.

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.

ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

ד. הצגת פתרון למיקום התשתיות, גדרות וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.

ה. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות, התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים ופיתוח אתר טבע עירוני כמפורט בסעיף 4.5.2 (12) לעיל, פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים ושילוב כלל הפתרונות, האמצעים או המתקנים לניהול מי נגר, והאמצעים למיתון רוחות במקומות שבהם צפויות חריגות על פי נספח הסביבה.

ו. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.

ז. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.

ח. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת.

ט. העמדת המבנים במגרשים ביעודי מגורים, ורוחב המפתחים הנדרש בין מבנים בחזיתות מזרח ומערב, להבטחת זרימת רוחות אוורור בין המרחב הציבורי והמבונה.

י. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל והבטחת רצף צל ברחובות ובשצ"פ 603, 604, ו-607, בהתאם להוראות התכנית בסעיף 6.4 להלן, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.

יא. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

יב. המשך רציפות המדרכה בכניסה לחניונים.

יג. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה

יד. גינון וחומרי הגמר במפרדות הרחוב (בהתאם להנחיות בטיחות).

טו. קביעת אופן הטיפול בפסולות במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית

טז. תנאי להיתר בניה הוא תחילת ביצוע דרך מספר 1 המחברת את השכונה לעיר או אישורו של מהנדס העיר לפיתרון חלופי המחבר את השכונה לעיר.



6.2

תנאים בהליך הרישוי

א. תדריך בינוי ופיתוח (מילולי) יתייחס לנושאים הבאים:

קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:

(1) הוראות לעיצוב חזיתות, שערים, קירות תמך וכניסות לחנייה.

(2) חומרי גמר למבנים ולחפוי החזיתות החיצוניות, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים)

תנאים בהליך הרישוי

3) קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים: חזיתות, היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.

4) חזית חמישית: מרכיבים, חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.

5) הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.

6) הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.

7) הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.

8) היקף נטיעות מינימלי בחזית מגרשים.

9) פיתוח ובינוי של השטחים הציבוריים והתשתיות הציבוריות כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי, לרבות הסדרת העתקת תשתיות במידת הצורך.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר ד. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

ה. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית

ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים תכנון עקרוני של החניון כולו.

ז. עודפי עפר תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון למבנים או לאתרי ויסות מי נגר בשצ"פ מס' 601 יכלול תכנית עודפי עפר לכל המתחם, כולל בחינת האפשרות לשילוב עודפי עפר בפיתוח שצ"פ 601.

ח. מטרדי רעש

1. תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשים 101,102,105,116,115,111,112,113,201,202,203,304 - הוא הגשת נספח אקוסטי שיאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.

2. בנספח האקוסטי יפורטו האמצעים הנדרשים לעמידה בכושר הבידוד האקוסטי כמוצג במסמך הסביבתי:

א. לפי טבלה מספר 2 (סעיף 4.3 בנספח הסביבה) במידה והוקמו מבני התעסוקה במגרשים 201-203.

ב. לפי טבלה מס' 3 (סעיף 4.3 בנספח הסביבתי) במידה ולא הוקמו מבני התעסוקה במגרשים 201-203.


3. המיגון האקוסטי יתוכנן כך שמפלס הרעש בחללים הרגישים לרעש יעמוד במפלס רעש של 40 (Db(A) עם חלונות סגורים.


4. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושי תעסוקה במגרשים 201-203 יהיה הכנת מסמך אקוסטי שיקבע את הכללים למניעת מטרדי רעש משימושי התעסוקה לשימושים רגישים.

ט. תנאי לעבודות הפיתוח:

1. סימון גבולות אתר העבודה בשטח. תיאסר כניסת כלים כבדים לשטחים שאינם מיועדים לפיתוח

2. הגשת נספח סביבה שיכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים לאישור הגורם הסביבתי המוסמך. הנספח יכלול התייחסות לכלל ההבטים הסביבתיים העלולים לצור מפגעים בזמן

	תנאים בהליך הרישוי	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>העבודות לרבות איסוף ופינוי פסולת בנין ועודפי חפירה, מיקום אתרי התארגנות של הקבלן, אמצעים מחייבים למניעת אבק, השפעות אקוסטיות על המבנים הקיימים ואחסון חומרי בניה.</p> <p>3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בתאי שטח 109,511,512,601,114,108,610,107,105,304 בשטח שנמצא כבעל ערכיות אקולוגית גבוהה, יהיה ביצוע סקר צומח מפורט ומיפוי של צמחייה פולשנית, כולל הנחיות למניעה וטיפול במינים פולשים בתחום השצ"פים. חישוף קרקעות בשטחים אלה יתבצע בפיקוח צמוד של אקולוג. סקירת השטח תכלול גם התייחסות לעובדת קיום המעבר תחת כביש 4313 וחשיבותו בהבט של מעבר לבע"ח. בהתאם למסקנות הסקר יקבעו גבולות אתר הטבע העירוני ויגודרו כאזור אל-געת, ועליהם יחולו הוראות ס' 6.5 (10) מונה הדפסה 64.</p> <p>להלן.</p> <p>י.פסולת</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים ואמצעי הפרדה למחזור.</p> <p>יא.מיקרו אקלים</p> <p>במגרשים 105,106,110,111,112,201,202,104,116 בהם נספח הסביבה מצביע על אוורור נמוך, תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה עריכת בדיקת רוחות ואוורור לגבי הבינוי והפיתוח המוצעים, וקביעת אמצעים להבטחת אוורור.</p> <p>יב.אסבסט</p> <p>תנאי להיתר הריסה של מבנים שסומנו להריסה בתאי שטח 109 ו-507 יהיה עריכת סקר להמצאות אסבסט וביצוע נוהל פינוי פסולת בנין וטיפול באסבסט במידת הצורך לפי כל דין.</p>	

	הוראות בינוי	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>א. דופן הרחוב:</p> <p>1.הצמודות לקו בניין - הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצדיים של תא השטח. גובה הבנייה הצמודה לקו הבניין כאמור לא תפחת מ 6 קומות. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ורק במקרה של אילוצים הנדסיים. סטייה של מעל ל-20% מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>2.גובה גדרות אטומות וקירות תמך בדפנות המגרש הפונות אל הרחוב לא יעלה על 60 ס"מ. ניתן לחרוג מהוראה זו באישור מהנדס הוועדה המקומית ומטעמים הנדסיים בלבד.</p> <p>3.לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב ו/או שביל ו/או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח החנייה במגרש.</p> <p>ב.נטיעות:</p> <p>נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>1. בכל תא שטח יוקצה חלק לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>2. 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>3. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 7 מ"ק לעץ.</p> <p>4. נטיעות מעל מרתפי חנייה (במגרשים שאינם ציבוריים):</p>	



הוראות בינוי	6.3
<p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>ג. הפרדה בין שימושים מעורבים :</p> <p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>2. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון. רעש</p> <p>3. מקום אזורים מושכי קהל</p> <p>4. מפגעי תאורה</p> <p>5. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים</p> <p>6. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים</p> <p>7. הפרדת חדרי פסולת בין המגורים לשימושים אחרים</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>9. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.</p>	
הוראות בינוי	6.4
<p>הוראות לבניית חזית מסחרית :</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט בסימון "חזית מסחרית" תחוייב הקמתה.</p> <p>2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב ו/או שצ"פ וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה / השצ"פ. ביעוד מגורים ותעסוקה יותרו שטחי מסחר בקומה הראשונה שמעל קומת הקרקע.</p> <p>3. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב ו/או שצ"פ. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.</p> <p>4. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בנוגע לזיקת הנאה בספרי המקרקעין).</p> <p>5. במבנים המסומנים עם חזית מסחרית לאורך הרחוב, 70% מאורך החזית הבנויה ייצמד לקו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>6. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>7. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח (בקני"מ 500:1) ויאושר על ידי מהנדס העיר. לא תתאפשר פריקה וטעינה לצד שביל אופניים. פריקה וטעינה לחנויות גדולות מ- 80 מ"ר הפתרון לפריקה ולטעינה יינתן בתחום המגרש, תינתן עדיפות לפתרון בתת הקרקע או בקומה מקורה ובכל מקרה, הפתרון יינתן רק לאחר הבטחה כי אין בו בכדי להוות מטרד לשימוש המגורים במגרש.</p> <p>8. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר.</p> <p>9. תתאפשר הקמת אזורי ישיבה עבור המסחר לאורך הרחוב ובדופן השצ"פ</p> <p>10. מפלס הכניסה לבניין :</p> <p>גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני</p>	

הוראות בינוי	6.4
<p>המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבנן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>11. חזית המגרש :</p> <p>מיקום חדרים טכניים ומתקני אשפה בקומת הקרקע יהיו בכפוף לכך שאלה יפנו ככל האפשר לחזית צדדית ולא אל הרחוב תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.</p> <p>12. דיוריות :</p> <p>ניתן לאשר הקמת דיוריות לכל היותר בעד 25% מיחיד ששטחן לשימושים עיקריים ובצירוף מונה הדפסה 64 תכנון זמין</p> <p>הממ"ד עולה על 120 מ"ר.</p> <p>13. מרחק בין בניינים יהיה מיני 8 מ'</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

הוראות פיתוח	6.5
<p>1. מערכות התשתית שבתחום התכנית, למעט מתקנים סלולריים, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. העתקת תשתיות יעשה בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>3. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובעת, אלא לטובת אוורור מרתף חניה במקומות הנדרשים בלבד.</p> <p>4. רוחב המדרכות לא יפחת מ- 3 מ' כולל רצועת הגינון. בדרך מס' 1 רוחב המדרכה לא יפחת מ- 4 מ' במקטע הכולל חזית מסחרית.</p> <p>5. יש לשלב ככל הניתן בין מרחבים ציבוריים פתוחים לשטחים למבני ציבור סמוכים.</p> <p>6. ארונות ומתקני תשתית ישולבו בגדר הבנויה. גובה ועיצוב הקיר יכללו בתכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה.</p> <p>7. מתקני אשפה/ מיכלי גז/ מעבר תשתיות תת-קרקעיות :</p> <p>- חדר האשפה יאפשר גם הפרדה במקור, ייבנה בתחום הבנין ויוסתר מחזית הרחוב וכן תוסדר מונה הדפסה 64 תכנון זמין</p> <p>אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.</p> <p>- בכל בקשה להיתר בניה עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול תא השטח, ככל שמיכלים אלה נדרשים לחיבור המערכות המוצעות בבניין.</p> <p>8. ניתן להקים מתקנים לטעינת כלי רכב חשמליים.</p> <p>9. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, ינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי הגדרות משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'. בדרך מס' 1 בציר צפון-דרום נפח בית הגידול המינימלי יהיה 18 מ"ק לפחות, ברצועת שתילה רציפה.</p> <p>ג. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ה. נטיעות מעל שימושים תת קרקעיים בשטחים ציבוריים :</p> <p>מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>10. תכנון "אתר טבע עירוני" בשצ"פ במגרש 601 - ילווה על ידי אקולוג מוסמך ויאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ויתייחס להיבטים הבאים :</p> <p>- שימור המגוון הביולוגי והסביבה הטבעית לרבות העתקת ערכי טבע במידת הצורך. הגדרת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

הוראות פיתוח	6.5
<p>רמות שימור ופיתוח בהתאם לרגישות המשאבים הטבעיים והנופיים, למאפייני הפעילות, לשימושים ולתכליות המותרות.</p> <p>- הנחיות לפירוט דרכי הניטור והניהול של אתר הטבע לרבות לגבי סוגי צמחיה מומלצים, צמחיה מקומית חוסכת מים וצמחיה המושכת בעלי חיים מקומיים.</p> <p>- הנחיות לממשק בין אתר הטבע לבין הקהילה מוסד חינוכי או ציבורי רלוונטי.</p> <p>- מסמך "ניהול בשלב ביצוע" שיתייחס להיבטים הבאים:</p> <p>סימון אזורי ההתארגנות לקראת עבודות פיתוח ואזורים רגישים.</p> <p>פרוט כל האמצעים למניעת פגיעה בערכי טבע.</p> <p>- התכנון יאפשר את השימוש למאגר הוויסות באופן שלא יפגע בתפקודו של אתר הטבע העירוני.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>1. זיהום אויר בחניונים תת קרקעיים</p> <p>א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. מיקום פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל מקרה פתחים אלו לא יופנו כלפי הרחוב הראשי, מבנים קיימים ומתוכננים, מגורים, מעברי הולכי רגל, אזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2. זיהום אור</p> <p>א. תאורה בקו המגע בין השטח המבונה בתכנית לשטחים הפתוחים הציבוריים הסובבים יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות.</p> <p>במידה ונדרשת תאורה, היא לא תופנה לעבר השטח הפתוח כדי לצמצם זליגת אור כלפי השטח הפתוח.</p> <p>גופי התאורה בשימוש יהיו בהתאם למסמך עקרונות לתכנון תאורת חוץ בשטחים פתוחים של רט"ג.</p> <p>ב. במגרשים בהם קיימים שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.</p> <p>3. קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>א. תכנון לוחות חשמל ומרכזי שנאים ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגני"ס לעניין הגבלת חשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך חשיפה ובתיאום עם היח' הסביבתית.</p> <p>4. רעש</p> <p>א. מבנה החינוך בתא שטח 304 ימוקם ככל הניתן בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. פסולת</p> <p>א. הפרדת שימושים: בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה.</p> <p>ב. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	







הוראות בזמן בניה	6.7
<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל</p>	

הוראות בזמן בניה	6.7
<p>תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשפעה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית המוסמכת. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה לאחר קבלת האישורים או ההיתרים שנדרשים על פי כל דין.</p> <p>4. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, לרבות: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>5. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית המוסמכת.</p> <p>6. על אף האמור לעיל, שטחי התארגנות ביעודים הבאים יידרשו אישור הוועדה המקומית: מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, למעט שטחי התארגנות לצורכי הקמת תשתיות ציבוריות</p> <p>7. עודפי עפר ופסולת בניין יפוננו על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. מניעת מפגעים בשלב ההקמה</p> <p>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ב. הפעלת מכונות עליהן לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".</p> <p>ג. רעש בלתי סביר מאתר בנייה יוגדר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כרעש המופיע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 (בתוספת 20dB(A).</p> <p>ד. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה ועל פי סוג הקרקע, כך שישארו רטובים במשך כל זמן העבודה.</p> <p>ה. יש להרטיב לפי הצורך את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.</p> <p>ו. יש לטאטא לפי הצורך את דרכי הגישה לאתר העבודות עד ל- 50 מ' מגדר האתר.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. עצים בוגרים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח בגדר יציבה שתישמר לאורך כל תקופת העבודות.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	

1. ניהול מי נגר בתחום התוכנית יתוכנן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניקוז וניהול מי הנגר המנחה לתכנית אשר יכלול פתרונות לוויסות, חלחול והחדרה
2. ניהול הנגר (וויסות וחלחול) יעשה בשטחים הפתוחים במגרשי המגורים, בשב"צ ובשטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם להיקפים שהוגדרו בנספח הניקוז וניהול מי הנגר. ניהול הנגר בשטחים אלה יבוצע ככל הניתן באמצעות חלחול.
- הקמת מתקנים לוויסות מי הנגר בשטחים הפתוחים תיעשה בד בבד עם פיתוח השכונה.
3. פיתוח אתרי וויסות בשב"צ 601 יעשה בשילוב ובתיאום בין צרכי אתר הטבע העירוני, עם אדריכל הנוף ועם יועץ הניקוז באופן שלא יפגע בתפקודו של אתר הטבע העירוני .
4. פיתוח המגרשים יכלול שטחי גינון "קעור" הנמוכים מסביבתם ב-20 ס"מ בהיקף של 15% לכל הפחות משטח המגרשים (בהתאם למפורט לכל יעוד קרקע כמפורט בנספח ניקוז וניהול מי הנגר), או לחלופין הפיתוח יכלול 15% שטחים מחלחלים (ללא צורך בהנמכה) וכן אמצעים לאגירה והחדרת מי נגר אשר נפחם מפורט בנספח הניקוז וניהול מי הנגר. תכנון המרתפים יהיה בהתאם להנחיה זו.
5. היקף הנגר המנוהל בחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן :
 - א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי אגירה ושטחי חלחול) בתחום מגרשי המגורים השב"צ והשב"צ פים יקבעו בהתאם למפורט בנספח הניקוז וניהול מי הנגר.
 - ב. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי החלחול.
 - ג. בתוכנית העיצוב והפיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי החלחול מהשטחים האטומים.
 - ד. מרזבי הגגות יופנו לשטחים המחלחלים.
 - ה. יותקנו מתקני קליטה והחדרת נגר במפתח של מתקן אחד עבור כל 0.5 דונם משטח המגרש. תכנון זמין מונה הדפסה 64
 - ו. תותר הקמת מרתפים וחניונים תת קרקעיים רק בתנאי ששטחי החלחול ישמרו.
 - ז. אין לכלול במניין השטחים לחלחול ולניהול מי נגר רמפות כניסה לחניונים.
 6. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס.
 7. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.
 8. ביצוע אמצעים לאיגום זמני בשב"צים והחיבור למערכת הניקוז, ייבחנו ויינתנו הנחיות בתכניות העיצוב והפיתוח.
 9. במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות :
 - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה, חלחול, החדרה (לפי סוג הקרקע ולמפלס מי תהום) - בהתאם לממצאי סקר קרקע) וויסות של של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם ב- 20 ס"מ בהיקף אחוז חלחול כמפורט בנספח הניקוז וניהול מי הנגר, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. משטחי הדרכים והחניות יתוכננו כמשטחים מחלחלים וחדירים מונה הדפסה 64 תכנון זמין
 - ויכללו רכיבים המגבירים חלחול והחדרת נגר.
 10. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים מונמך ממפלס הכביש וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 12. פתרונות לניהול מי נגר בשב"צים יפורטו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1.
 13. בעת פיתוח השכונה, עד לביצוע מלא של פתרונות ניהול מי נגר בשב"צים, יוקם פתרון איגום זמני של עודפי מי הנגר.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.9</p> <p>14. ע"מ למנוע ככל שניתן כניסת נגר אל החניון התת קרקעי, בכניסה לחניון תהיה רמפת הגבהה מקומית גבוהה כל הניתן אשר תמנע כניסת נגר הזורם בשולי הרחוב. תותקן תעלת ניקוז לרוחב רמפת הירידה לחניון לקליטת הנגר שלא יחסם על ידי ההגבהה לעיל. 15. עודפי הנגר העילי יאספו אל מערכת תעלות ניקוז או לצנרת ניקוז תת קרקעית. 16. בעת פיתוח השכונה, עד לביצוע מלא של פתרונות ניהול מי נגר בשצ"פים, יוקם פתרון איגום זמני של עודפי מי הנגר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.10</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. 3. כלל קווי המים והביוב הראשיים יבוצעו בתיאום ואישור הרשות המקומית. 4. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה עפ"י הנחיות משרד הבריאות להנחת צנרת עבור מש"ל העדכניות ביותר. 5. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה. ההפרדה תבוצע על פי הנחיות משרד הבריאות. 6. תכנון מערכת ביוב עבור עסקים יעשה לפי תקנות ודרישות תוך התייחסות לסוג, איכות וכמות שפכים וקולחים לפי דרישות תאגיד מים עירוני. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגני"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. הועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים/ות שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>6.11</p> <p>1. מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן רשמי לבנייה ירוקה. 2. תתאפשר התקנת מערכות פוטו-וולטאיות על גגות המבנים, בכפוף להוראות תמ"א 1. 3. לעת הגשת היתר יוצגו אמצעים לצמצום איי החום העירוני בתכנית. בהיתר יוצגו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינת שמש על גגות וחזיתות מבנים כמו גם בשטחים פתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות עירייה שתהיה בתוקף לעת הפקת היתרי בניה. 4. בחזיתות וגגות מבנים ייעשה שימוש בגווני גמר שלא מסנוורים ולא מקרינים חום על מבנים סמוכים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>חשמל</p> <p>6.12</p> <p>1. תחנות השנאה : א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : (1) בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים : מגורים ג', מגורים ד', מגורים ותעסוקה, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה. (2) בשטחים ציבוריים פתוחים. ככל שהתוכנית סימנה תחנות השנאה : 2. 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 (עמודים עיליים בסוף/תחילת קו תת"ק או בתחמ"ש).</p>	

חשמל	6.12
<p>4. חדרי שנאים, מיתוג, מצברים, גנרטורים ומתקני חשמל ותקשורת שונים, מפוחים וכו' יותרו אך ורק במרתפים. תותר התקנת ארובות אוורור בלבד למתקנים אלו במרווחי הבנייה במשולב עם פיתוח השטח. ישמר מרחק של 6 מטר לפחות בין חדרי השנאים לבין אזור לשהייה ממושכת.</p> <p>5. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 64

חניה	6.13
<p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. מקומות חנייה למגורים יהיו בתחום המגרש. לא תותר חניה עילית למעט חניות נכים וחירום.</p> <p>3. תחוייב חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים והתעסוקה.</p> <p>4. בשטחים של מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר חניה עילית רק עבור הפרשה מבונה במגרשי המגורים ושטח החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה לפי השימוש הציבורי.</p> <p>5. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>6. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים, רוחב מיסעת הכניסה לא יעלה על 6.0 מ' ותירשם זיקת הנאה בהתאם לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969. ביצוע הכניסה לחנייה תעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.</p> <p>7. ככל הניתן יאוחדו חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים. ככלל תותר כניסה אחת לחניון עבור כל מבנן, והיא תמוקם ככל הניתן בכניסה מרחוב מקומי ולא מהשדרה הראשית. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו משיקולים הנדסיים או תנועתיים בלבד, באישור מהנדסת הוועדה המקומית. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר (סעיף 6.9.4). במבנים בהם קיים עירוב שימושים תתאפשר כניסה נפרדת לחניון עבור מסחר או תעסוקה ומסחר בנפרד מחניון המגורים.</p> <p>8. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתניתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים. מיקום נקודות פליטת האוויר ייקבע באופן שלא יהווה מטרד עבור הולכי הרגל במפלס הרחוב. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ יעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>9. מקומות חנייה לאופניים:</p> <p>א. בכל מבני החנייה ושטחי החנייה יוקצו שטחים למתקני חנייה לאופניים</p> <p>ב. יש להציב מתקני חנייה לאופניים בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל.</p> <p>ג. חניית האופניים למסחר תכלול מתקני קשירה ותהיה בסמוך לפתחי המסחר.</p> <p>ד. מספר מקומות החנייה לאופניים יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. מספר מקומות החנייה המינימלי יהיה מקום חנייה אחד לכל 30 מ"ר עיקרי למגורים ולכל 20 מ"ר עיקרי לתעסוקה או בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר (הגבוה מביניהם).</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 64



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 64

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. מיקומי זיקות ההנאה למעבר הציבור המסומנות בתשריט הם עקרוניים בלבד. מיקום זיקות ההנאה הסופיות יקבעו בתכנית הבינוי הפיתוח ובאישור מהנדס הרשות המקומית המוסמכת או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. רוחבן לא יפחת מ- 8 מ'.</p> <p>ב. מיקומן יקבע כך שיחזקו את רשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>2. בתוואי השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי ל"זיקת הנאה" תתאפשר זכות מעבר חופשית של הציבור ותרשם הערה על כך בספרי המקרקעין.</p> <p>3. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ושאינם כלולים בתחום לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 190, 189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>4. ביעוד 'מגורים ג' ו'מגורים ד'" מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב- 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	
<p>הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. בכל מקום בו נדרש אישור או היועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 45 ימים מיום שהועברה הפניה, בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים, לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת בתוך פרק הזמן האמור יקבל, מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה.</p> <p>2. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.18</p>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 100 + מטר ומעלה מעל פני הים הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לצורך מתן הנחיות לעניין לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139 .</p> <p>ב. תנאי לאישור תחילת עבודות להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) לגובה העולה על 100 + מטר מעל פני הים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות טיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>ג. מבנים מעל 60 מטר מעפ"ש יסומנו בסימון לילה בהתאם לת"י 5139</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64