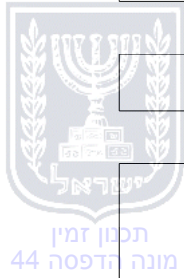


## הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1018 / א

שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה



מחוז  
מטה  
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  
09/09/2020  
לאשר את התכנית  
17/11/2020  
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 תמל/1018 צריפין, מתחם 1, קבעה 11 מתחמי תכנון למגורים, סה"כ 3700 יח"ד, מתוכם 286 יח"ד מיוחד.

התכנית מציעה את השינויים הבאים;

- בהתאם לעדכון בנספח העצים שינוי בפריסת יעודי הקרקע במתחמים E,F,L,K שינוי זה מאפשר תוספת של שטחים פתוחים לשכונה.

- שינוי במתווה הדרכים והרחבת צמתים לשם שימור מספר עצים בודדים, הרחבת מדרכות ותוספת כיכר לאורך דרך מס' 3, ללא צמצום בשטחי הבנייה.

- תוספת של כ- 780 יח"ד וכ 300- יח"ד מיוחד.

- הוספת שטחי מרפסות ושטחי שירות תת קרקעיים בכל מגרשי המגורים בתמל/1018, עדכון קווי בניין לאורך דרך מס' 8, הגדלת זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור והגדלת הזכויות למסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה

מספר התכנית תמל/ 1018 / א

1.2 שטח התכנית 432.274 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  
 מצפה אפק  
 קואורדינאטה X 185821  
 קואורדינאטה Y 651281

**1.5.2 תיאור מקום**

חלק משטח מחנות צריפין ושטחים פתוחים / פנויים נוספים, בתחום באר יעקב מצפון לכביש 4313.

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

נפה רמלה

**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
4221	מוסדר	חלק		11, 14, 109-110
4233	מוסדר	חלק	3-12, 16-19, 21-22, 58, 60-61, 63, 65, 67-70, 74-75	13-14, 23-25, 30-40, 42, 53, 62, 66
4234	מוסדר	חלק	14, 28, 32	1, 5-8, 13, 15, 27, 29-31
4239	מוסדר	חלק	12	4, 10-11
4244	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

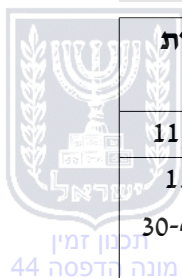
לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1018	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תמל/ 1018 ממשיכות לחול.	7410	1880	28/12/2016

### הערה לטבלה:

- מק/תמל/1018 / 1 שינוי תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/תמל/ 1018 / 1 ממשיכות לחול, לרבות זיקות ההנאה.
1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע אחרת בטבלה 1.6.



## 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				אלי פירשט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלי פירשט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	25/09/2020	אלי פירשט	20: 42 11/11/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	04/10/2020	טל רביב	11: 13 27/10/2020	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	04/10/2020	טל רביב	11: 14 27/10/2020	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	26/10/2020	צביקה רון	11: 15 27/10/2020	נספח מים ביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	04/10/2020	יורם מילר	09: 23 02/11/2020	נספח נוף	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/09/2019	אורן ברגמן	09: 17 28/11/2019	מצב מאושר	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1: 1250	1	24/09/2020	אלי פירשט	11: 16 27/10/2020	נספח מתחמי תכנון	לא
הריסות ופינויים	מנחה	1: 1250	1	24/09/2020	אלי פירשט	11: 18 27/10/2020	נספח מבנים להריסה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	04/10/2020	יורם מילר	09: 26 02/11/2020	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		15	08/09/2019	גיא תמרי	13: 47 08/09/2019	סקר עצים - חלק 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		12	08/09/2019	גיא תמרי	13: 49 08/09/2019	סקר עצים - חלק 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		14	08/09/2019	גיא תמרי	13: 50 08/09/2019	סקר עצים - חלק 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		12	08/09/2019	גיא תמרי	13: 51 08/09/2019	סקר עצים - חלק 4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		13	08/09/2019	גיא תמרי	13: 52 08/09/2019	סקר עצים - חלק 5	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		15	08/09/2019	גיא תמרי	13: 54 08/09/2019	סקר עצים - חלק 6	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		7	08/09/2019	גיא תמרי	09: 15 09/09/2019	סקר עצים - חלק 7	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		29	22/04/2020	גיא תמרי	21: 47 25/04/2020	סקר עצים, טבלה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		6	15/11/2020	משה כהן	09: 22 15/11/2020	נספח פרוגרמה	לא
אדריכלות	רקע		29	08/09/2019	אלי פירשט	21: 31 08/09/2019	הוראות מאושרות - תמל/1018	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		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

**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	03-7632132	03-7632279	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אלי פירשט		אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022		arch@mazor- first.com
	מודד	אורן ברגמן	570	אורן אלכסנדר ברמן	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@ gmail.com
פרוגרמה	יועץ	משה כהן		קשת	ירושלים	בן יהודה	1	02-5001522	02-6253417	office.keshet @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר בלום	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622123		mbtlv@mbtlv.com
	יועץ תחבורה	טל רביב	76763	ד.א.ל הנדסה ) בעמ (2004	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	del@del.co.il
	מהנדס	צביקה רון	33591	איחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית	רמת גן	מוריה	22	03-6770494		office@water-engineers.co.il
	אגרונום	גיא תמרי		יעוץ ופיקוח ירוק בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	72	03-6958120		g_tamari@bezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



## 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
בלוק עירוני	מתחם תכנון תחום ע"י מערכות דרך ו/או שטחים ציבוריים, ע"פ המסומן בנספח מתחמי תכנון.
בניה מרקמית	ק+3 קומות עד ק+7 קומות
דירות גן	יח"ד צמודות קרקע שהן חלק מבניין משותף.
מגדלים	ק+21 קומות
רחוב משני	רחובות ברוחב 16 מ' הכולל מיתון תנועה.
רחוב ראשי	רחובות ברוחב של מעל 20 מ'.

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

התכנית מציעה שינוי בפריסת ייעודי הקרקע במתחמים E,F,L,K בהתאם לעדכון בנספח העצים.

בנוסף, מציעה התכנית תוספת של 780 יח"ד ו- 314 יח"ד מיוחד.

כמו כן, התכנית מאפשרת הוספת שטחי מרפסות ושטחי שירות תת קרקעיים והמרת 12 מ"ר מעיקרי לשירות לצורך מרחב מוגן בכל מגרשי המגורים בתמל/1018, הגדלת זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, הגדלת הזכויות למסחר ועדכון קווי בניין לאורך דרך מס' 8.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 780 יח"ד ו- 314 יח"ד מיוחד.

2. עדכון נספח העצים. 3. שינוי פריסת יעודי הקרקע במתחמים E,F,L,K בהתאם לעדכון בנספח העצים לפי המפורט:

הזזת תוואי הדרך ושינוי גבולות השצ"פ לשימור מיטבי של העצים ופריסת המגורים בהתאמה.

3. שנוי יעוד תא שטח 204 ממבנים ומוסדות ציבור ליעוד מעורב של מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

4. עדכון טבלה 5 בהתאם לתוספת יחידות הדיור והדיור המיוחד.

5. עדכון טבלה 5 בהתייחס לתוספות שטחי שירות בתת הקרקע ותוספת זכויות למרפסות בכל מגרשי המגורים בתמל/1018, תוספת זכויות למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.

6. ביטול דרך (תא שטח 515 בתמל/1018) ואיחוד תאי שטח 206,207,515, לטובת מגרש אחד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

7. שינוי קו הבניין במגרשים הצמודים לדרך מס' 8 בקומות 1-3 - מקו בניין 1 לקו בניין 0, על מנת לייצר קולונדה שעומקה 4 מ' וקביעת חובת הצמדות לקו בניין זה.

8. בתאי שטח במגרשים שהינם שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 702,705-708 - תותר תוספת קומה ושינוי תכסית מ 30% ל-40%.

9. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור 201-203,205,206,703,704 הגדלת זכויות הבנייה ל 300%.

10. תוספת הוראות למערכת פינוי פסולת פניאומטית.

11. קביעת שימושים לכל ייעודי הקרקע.

12. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.

13. המרת 12 מ"ר לכל יח"ד מעיקרי לשירות לצורך מרחב מוגן.

14. קביעת תנאים והנחיות למתן היתר בניה.

15. עדכון סמכויות הצוות המלווה לקביעת שלביות בהתאם להקמת קו המטרו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100 - 113, 115 - 121, 123 - 132
דיור מיוחד	114, 122
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 203, 206, 703, 704
שטח ציבורי פתוח	301, 302, 305 - 313, 315 - 321, 324 - 326
דרך מאושרת	401 - 406, 501 - 507, 509 - 514, 517 - 525
דרך מוצעת	257 - 264, 518 - 524, 526
שביל	322, 801 - 812, 815, 816, 819 - 828
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	204
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701, 702, 705 - 708

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	301
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	511
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	258
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	206
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	113, 115, 117, 120
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	309, 325
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	319, 320
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	510
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101, 104, 106 - 108, 110, 113, 115 - 117, 119, 121
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	114, 122
חזית מסחרית	דיור מיוחד	114, 122
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	202, 203, 703
חזית מסחרית	מגורים ד'	101, 104, 106 - 108, 110, 113, 115 - 117, 119, 121
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	402, 507, 509, 511
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	519 - 522
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	202
עיצוב מיוחד	מגורים ד'	104, 107, 116
עיצוב מיוחד	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	204
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	308, 309

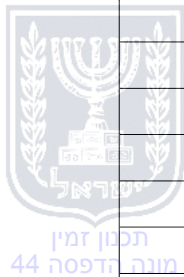
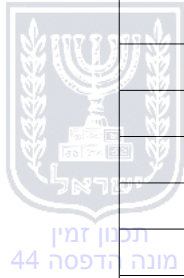
#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	14,581.73	3.37
דרך מאושרת	27,409.89	6.34
דרך מוצעת	57,688.7	13.35
מבנים ומוסדות ציבור	71,404.81	16.52
מגורים ד'	148,158.87	34.27
קרקע חקלאית	345	0.08
שביל	7,667.52	1.77
שטח ציבורי פתוח	83,619.14	19.34
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	21,400.99	4.95
<b>סה"כ</b>	<b>432,276.65</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	13,910.16	3.22
דרך מאושרת	81,687.39	18.90
דרך מוצעת	3,705.9	0.86
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	345.03	0.08
מבנים ומוסדות ציבור	69,437.38	16.06
מגורים ד'	140,053.66	32.40
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,149.54	2.12
שביל	8,358.72	1.93
שטח ציבורי פתוח	90,266.58	20.88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15,360.9	3.55
<b>סה"כ</b>	<b>432,275.26</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. חנייה, דרכי גישה וזיקת הנאה הדדית למעבר חניה.</p> <p>ג. במגרשים ותאי שטח המסומנים בחזית מסחרית תותר קומה מסחרית במפלס הקרקע כולל משרדים ושימושים ציבוריים לתרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות.</p> <p>ד. מעונות יום וגני ילדים.</p> <p>ה. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל (בהתאם למסומן בתשריט).</p> <p>ו. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת לרבות חדר אצירה מרכזי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין יבנה בצמוד קו הבניין הפונה לדרך, אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ:</p> <p>ברחובות ראשיים - 100% מאורך קו הבניין, בין שני קווי הבניין הצדדיים של תא שטח. ברחובות משניים - 50% מאורך קו הבניין, בין שני קווי הבניין הצדדיים של תא שטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר, במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>2. מגדלים ימוקמו ככל הניתן בפניות המגרשים הסמוכות לצמתים כמסומן בתכנית הבינוי. הקומה העליונה במגדל תיבנה בנסיגה.</p> <p>3. בכל תא שטח בו מופיע בינוי בבנייה מרקמית לאורך הרחוב, בנספח הבינוי, יש לממש בניה מרקמית בגובה 6 קומות לכל הפחות (ק+5), סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>5. דירות גן תתאפשרנה בבנייה מרקמית בלבד ובלבד שיינתן מענה לשטח פרטי (משותף) פתוח בהיקף של 20% משטח המגרש (ראה סעיף קטן ה' לפרק זה הנחיות מיוחדות).</p> <p>6. גודל יח"ד ממוצעת 110 מ"ר כולל מרחב מוגן דירתי.</p> <p>7. יש להבטיח 20% מהדירות בגודל של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>8. במבני מגורים מפלס הכניסה הקובעת יהיה מוגבה עד 1 מ' ממפלס הרחוב, הגבהה מעבר למפלס זה תחשב סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>9. בתא שטח 107 יתוכננו החלקים הפונים לכיכר המרכזית המסומנת ב"עיצוב מיוחד", ע"פ ההנחיות בפרק הנחיות מיוחדות בסעיף 6.13.</p> <p>10. על המערכת הפניאומטית יחולו הוראות סעיף 6.7.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>קו הבניין לאורך חזית בלוק עירוני, יהיה אחיד, ככל הניתן.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>על החניה יחולו הוראות סעיף 6.3</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>על המקומות המסומנים כחזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2</p>

<p><b>4.1 מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שטחים פתוחים פרטיים משותפים ימוקמו בעיקר בעורף המגרשים כמסומן בנספח הבינוי וישמשו לרווחת כלל הדיירים, ולא יפחתו מ 20% משטח המגרש. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p>	<p>ה</p>
<p><b>4.2 דיור מיוחד</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012 מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. שטחה העיקרי של יחיד לא יעלה על 75 מ"ר . ב. במעונות סטודנטים : גודל דירה ממוצע לא יעלה על 45 מ"ר עיקרי. תרשמנה הערות אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) . ג. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות. ד. לא תותר מכירת יחידות דיור בדיור המיוחד.</p>	<p>א</p>
<p><b>חניה</b></p> <p>על החניה יחולו הוראות סעיף 6.3</p>	<p>ב</p>
<p><b>מסחר</b></p> <p>על המקומות המסומנים כחזית מסחרית יחולו הוראות סעיף 6.2</p>	<p>ג</p>
<p><b>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>א. מגרשים 201, 205, 206 ו-201 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים של דת, תרבות, חברה, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני. ב. מגרש 703 ישמש עבור מבנים לצרכי תרבות, קהילה, ודת כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני. ג. ביתר המגרשים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א ו-ב וכן מבנים לצרכי ספורט, שיטוחה, קהילתי, בריאות, רווחה, מחסני חירום, דיור ציבורי לקשישים ומעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. ד. חניון ציבורי תת קרקעי. ה. במגרשים 703 ו 202 יתוכננו החלקים הפונים לכיכר המרכזית המסומנת ב"עיצוב מיוחד", ע"פ ההנחיות בפרק הנחיות מיוחדות בסעיף 6.13.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. המגרשים למבני ציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור גם לאחר שעות הפעילות.</p> <p>ב. תותר תכסית של עד 60% ולא פחות מ-40% עבור מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ג. בתאי שטח 202, 203, 703, ידרש רצף בנוי של 50% לפחות מחזית המגרש הפונה לרחוב הראשי על קו הבניין (לדרך מסי' 8).</p> <p>ד. בתאי שטח 201, 205, 206, תותר בניית מספר בניינים בכל מגרש, תותר בנייתו של בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים.</p> <p>ה. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה עילית תתאפשר לרכב שירות ולחניות הנדרשות ע"פ התקן.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים להולכי רגל, שביל אופניים, דרכים וחניות לשימושי האזור.</p> <p>ב. מגרשי משחקים.</p> <p>ג. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ד. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ז. מתקן פניאומטי לסילוק אשפה.</p> <p>ח. בתאי שטח 309-310 ("שצ"פ הדיאגונולי")</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו</p> <p>(2) כיכר עירונית כמפורט בפרק 6, סעיף 6.13: הנחיות מיוחדות, עיצוב מיוחד.</p> <p>(3) שטח סחיר בשטח של לא יותר מ 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.</p> <p>ט. בתאי שטח 301, 302, 305, 306, 312, 313, 315, 316, 317, 318, 319, 320 (שצ"פ ה"טבעתי")</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.</p> <p>(2) מגרשי ספורט.</p> <p>(3) מקלטים ושירותי חירום ציבוריים.</p> <p>י. בתאי שטח 318, 320 :</p> <p>(1) כל השימושים המותרים בסעיפים א-ו.</p> <p>(2) חניה תת קרקעית.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בכל מקום בו תותר בנייה תת קרקעית יהיה כיסוי אדמת גן לשתילה בגובה 1.3 מ' לפחות.</p> <p>2. לטובת תא שטח מסי' 201 יותר יהיה לקבוע בתא שטח 302 שטחי ספורט למוסדות חינוך, ובלבד ששטח זה ובכללו מתקנים אלו יועמדו לשימוש הציבור בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים ויגודרו על ידי גדר ושער המאפשרים הפרדה בשעות הפעילות של מוסדות החינוך.</p>

4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>3. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי המגורים.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה במרחב הקבוע בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים.</p> <p>5. תא שטח 312 יוכל לשמש בעתיד לבניית מחלף ניר צבי המתוכנן, עד החלטה על תוואי המחלף והקמתו יישמש תא שטח זה כשצ"פ זמני.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מתקנים הנדסיים, חדרי חשמל שנאים ותקשורת במבנים תת קרקעיים ישולבו בפיתוח גנני, או בצמוד למבנים אחרים בקומות המרתפים או הקרקע, כך שלא תופרע רציפות השטח הפתוח.</p> <p>2. תאי שטח 312, 317-315 - מיועדים להנחת קו מקורות.</p> <p>בתחום תאי שטח אלו אסורה כל בניה ונטיעת עצים מעמיקי שורש.</p> <p>עבודות הפיתוח יתואמו עם חברת מקורות.</p> <p>3. בתא שטח 301, ניתן יהיה להקים מתקן פניאומטי מרכזי לאיסוף אשפה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></p> <p>מתקן פניאומטי לאיסוף אשפה לשירות כל שטח התכנית :</p> <p>על מתקן זה יחולו הוראות סעיף 6.7</p>
ד	<p><b>דרכים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>בתא שטח 319 תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמת כביש 100, במתחם 8 הסמוך.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>בתאי שטח 318 ו-320 תותר חניה תת קרקעית עבור הציבור.</p>
4.5	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
4.5.2	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אופניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות</p> <p>2. עצים בוגרים הנמצאים בזכות הדרך ומיועדים לשימור ישומרו ככל הניתן בתחום איי תנועה יעודיים.</p>
4.6	<b>דרך מוצעת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
4.6.2	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.
	<b>הוראות</b>





<p><b>4.6 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, שביל אפניים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.7 שביל</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b> א. שבילים להולכי רגל ואופניים. ב. מעבר רכב חירום ושירות. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p>4.7.1</p>
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א 1. שבילים ברוחב 4 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 2.5 מ' ורצועת גינון. 2. שבילים ברוחב 6 מ' יכילו שביל הולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 3.5 מ', שביל אופניים ברוחב 1.5 מ' ורצועת גינון. בשבילים אלו יותר מעבר רכב חירום. 3. רוחב שביל נקי ממכשולים בו יותר מעבר רכב חירום, לא יקטן מ 3.5 מ'.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.8 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b> לפי תכנית קיימת</p>	<p>4.8.1</p>
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p>4.8.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א לפי תכנית קיימת</p>	<p>א</p>
<p><b>4.9 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p>	<p>4.9.1</p>
<p>א. תעשייה עתירת ידע, תעשייה נקיה יצור, פיתוח ושירותים, כולל שירותים נלווים ומשלימים, כגון אחסנה חניה ומתקנים טכניים והנדסיים לפעילות לעיל. ב. משרדים ותעסוקה משרדית. ג. מסחר ד. חניה וזיקת הנאה הדדית לחניה. ה. תא שטח 204 ישמש עבור מבנים לצרכי תרבות, קהילה, דת ומשרדי רשות מקומית כלל עירוניים ואזוריים כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים של חינוך, ספורט, רווחה ובריאות כשימוש משני.</p>	<p></p>
<p><b>4.9.2 הוראות</b></p>	<p>4.9.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א א. במבנה קיים בתא שטח 204, יעשה שימוש חוזר לצרכי ציבור, ככל הניתן. ב. בתא שטח 204 השטח המשמש למבנים ומוסדות ציבור יהיה ע"פ הפרוגרמה לצרכי ציבור שתקבע ע"י הרשות המקומית, ובכל מקרה לא יפחת מ 4,200 מ"ר. ג. החלקים הפונים לכיכר המרכזית המסומנת בתשריט כ"עיצוב מיוחד", יתוכננו ע"פ ההנחיות בפרק הנחיות מיוחדות בסעיף 6.13. ד. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת</p>	<p>א</p>



<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p>נוסעים והרדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרחקים ככל הניתן ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים כגון למוסדות חינוך ומגורים</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>חניה עילית תתאפשר רק לרכב שירות, החניות הנדרשות למוסדות הציבור תיהינה תת קרקעיות. ניתן יהיה לנייד עד 10% זכויות עיקריות אל מתחת לכניסה קובעת בשטחים לשימוש עיקרי בתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלו על היקף השטח העיקרי מעל למפלס הקרקע הרשום בטבלה 5.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>מסחר</b></p> <p>שימושים מסחריים יותרו בקומת הקרקע ובגלריה. בתי קפה ומסעדות יותרו גם בקומות העליונות. היקף השימושים המסחריים עד 20% מסך השטח העיקרי.</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>4.10 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	
<p align="center"><b>4.10.1 שימושים</b></p>	
<p>א.ב-70% מגודל כל תא שטח יותר שימוש למבני ציבור המפורטים בסעיף ב'.                  ב. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים ומעונות יום, תרבות, קהילה ורווחה לשירות השכונה.                  ג. כל השימושים המותרים בשצ"פ.                  ד. חניה מעל ומתחת לפני הקרקע כמפורט בסעיף 4.10.2 ב'.                  ה. זיקת הנאה הדדית למעבר בחניונים למגורים ולשטחי הציבור, ככל הנדרש</p>	
<p align="center"><b>4.10.2 הוראות</b></p>	
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. במגרש הכולל מבנה ציבור התכסית לא תעלה על 40%. היתר הבניה למבנה ציבור יכלול את המגרש כולו.                  2. ניתן יהיה לגדר מגרש משחקים.                  3. חובה להשאיר מעבר רציף מקצה אחד לשני, של תא השטח ובחיבור אל שבילי הגישה, ברוחב 4 מ' לפחות לצורך גישה לרכב חירום.                  4. על אף האמור לעיל, תותר הקמת מסופי תח"צ זמניים (תחנה לחניית אוטובוסים, להעלאת נוסעים והורדתם לרבות חדר נהגים ושירותים) שיפעלו עד להקמת מסוף התחבורה הקבוע במרחב בשטחי ציבור אשר גודלם מעל 5 דונם ומרוחקים ממגרשים המיועדים לשימושים רגישים.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>1. חניה עילית תתאפשר לרכב שירות ולחניות הנדרשות ע"פ התקן.                  2. ניתן להשתמש בחניות רחוב לשימוש משתמשי גני הילדים ו/ או המוסדות.</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	צפיפות יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזרח	מערב	מזרח	מערב	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								קדמי
דיר מיוחד	דיר מיוחד	114	ל.ר.	7488	28500	14100	16500	59100	300	40.1	3	22	3	3	3	5
דיר מיוחד	מסחר	114	ל.ר.	7488	1460	438		1898				1		3		5
דיר מיוחד	דיר מיוחד	122	ל.ר.	6422.3	28500	14100	16500	59100	300	46.7	3	22	3	3	3	5
דיר מיוחד	מסחר	122	ל.ר.	6422.3	1460	438		1898				1		3		5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	ל.ר.	11207.3	23984	9593		52629	(1)	(1)	2	6	(1)	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	ל.ר.	3127.7	6693	2677		14687	(1)	(1)	2	6	(1)	5	3	(2) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	ל.ר.	16290.5	34862	13945		76500	(1)	(1)	2	6	(1)	5	5	(2) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	206	ל.ר.	32772.1	70132	28053		153898	(1)	(1)	2	6	(1)	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	703	ל.ר.	2923	6255	2502		13726	(1)	(1)	2	6	(1)	3	3	(2) 4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	704	ל.ר.	3117.2	6671	2668		14638	(1)	(1)	2	6	(1)	3	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	100	ל.ר.	5018.8	15092	7238		33110	154	30.7	3	22	3	3	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	101	ל.ר.	3591.6	10976	5264		24080	112	31.2	3	22	3	3	3	(2) 4
מגורים ד'	מסחר	101	ל.ר.	3591.6	480	144		624				1				4
מגורים ד'	מגורים ד'	102	ל.ר.	3658.6	10976	5264		24080	112	30.6	3	22	3	3	3	5
מגורים ד'	מגורים ד'	103	ל.ר.	4312.7	12348	5922		27090	126	29.2	3	22	3	5	5	5
מגורים ד'	מגורים ד'	104	ל.ר.	3149.4	8232	3948		18060	84	26.7	3	22	3	3	3	5
מגורים ד'	מסחר	104	ל.ר.	3149.4	630	189		819				1				4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

תכנית מס': תמל/ 1018/ א - שם התכנית: שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	3	3	5	3	22	29.1	242	625	52030	16940		11374	23716	8322.3	ל.ר.	105	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	3	3	3	22	26.5	242	570	52030	16940		11374	23716	9129.9	ל.ר.	106	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1			14	1293.5			298.5	995	9129.9	ל.ר.	106	מסחר	מגורים ד'
(2) 4	3	5	3	3	22	32.3	210	694	45150	14700		9870	20580	6503.7	ל.ר.	107	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5			1			14	936			216	720	6503.7	ל.ר.	107	מסחר	מגורים ד'
(2) 4	3	5	3	3	22	29.4	147	633	31605	10290		6909	14406	4995.3	ל.ר.	108	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5			1			23	1131			261	870	4995.3	ל.ר.	108	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	30.1	140	647	30100	9800		6580	13720	4654.4	ל.ר.	109	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	3	5	3	22	25.2	133	541	28595	9310		6251	13034	5286	ל.ר.	110	מגורים ד'	מגורים ד'
4			5		1			20	1060			245	815	5286	ל.ר.	110	מסחר	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	28.4	154	610	33110	10780		7238	15092	5426.3	ל.ר.	111	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	29	154	623	33110	10780		7238	15092	5318.3	ל.ר.	112	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	35.3	84	758	18060	5880		3948	8232	2382	ל.ר.	113	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5	3		1			23	559			129	430	2382	ל.ר.	113	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	33.8	112	726	24080	7840		5264	10976	3314.6	ל.ר.	115	מגורים ד'	מגורים ד'
3					1			18	611			141	470	3314.6	ל.ר.	115	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	22.5	126	483	27090	8820		5922	12348	5606.4	ל.ר.	116	מגורים ד'	מגורים ד'
3		3	5		1			22	1222			282	940	5606.4	ל.ר.	116	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	33.7	112	724	24080	7840		5264	10976	3325.4	ל.ר.	117	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	30.2	126	649	27090	8820		5922	12348	4171.4	ל.ר.	118	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	5	3	3	22	35.4	74	762	15910	5180		3478	7252	2089	ל.ר.	119	מגורים ד'	מגורים ד'
4		5	3		1			21	429			99	330	2089	ל.ר.	119	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	35.3	76	759	16340	5320		3572	7448	2151.6	ל.ר.	120	מגורים ד'	מגורים ד'
(2) 4	3	3	5	3	22	35.2	168	757	36120	11760		7896	16464	4773.7	ל.ר.	121	מגורים ד'	מגורים ד'
4					1			9	423			98	325	4773.7	ל.ר.	121	מסחר	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	31.8	140	684	30100	9800		6580	13720	4400.7	ל.ר.	123	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	29.2	133	628	28595	9310		6251	13034	4554.4	ל.ר.	124	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	27.5	147	592	31605	10290		6909	14406	5337.9	ל.ר.	125	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	27.5	126	590	27090	8820		5922	12348	4589.6	ל.ר.	126	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	29	147	624	31605	10290		6909	14406	5061.6	ל.ר.	127	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	35.2	109	756	23435	7630		5123	10682	3099.3	ל.ר.	128	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	29.7	196	639	42140	13720		9212	19208	6599.1	ל.ר.	129	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	3	3	22	33.4	126	718	27090	8820		5922	12348	3770.7	ל.ר.	130	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	5	3	3	22	33.7	98	725	21070	6860		4606	9604	2907.1	ל.ר.	131	מגורים ד'	מגורים ד'
5	3	3	5	3	22	31.7	84	681	18060	5880		3948	8232	2652.8	ל.ר.	132	מגורים ד'	מגורים ד'

תכנית מס': תמל/ 1018 / א - שם התכנית: שינוי לתמל/ 1018 בהתאם לעדכון נספח עצים ותוספת זכויות בניה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי (3)	אחורי (3)	צידדי- שמאלי (3)	צידדי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 22				555	51032	23464		7877	19691	9201.6	ל.ר.	204	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0		2								1350	4500		ל.ר.	- 301 305, 302 313 - - 315 324, 321 326 -	מסחר	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	3231	1612			420	1199	2305.3	ל.ר.	702	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	4738	2365			615	1758	3376.5	ל.ר.	705	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	3766	1880			489	1397	2686.8	ל.ר.	706	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	4588	2290			596	1702	3272.6	ל.ר.	707	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	(1)	(1)	140	3406	1700			442	1264	2429.6	ל.ר.	708	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**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. מרתפי חניה - תותר תוספת קומות ושטחים מעבר לאמור בטבלה 5 עבור חניונים לשם עמידה בתקן.

ב. תותר הקמת חניונים במרתף בקו בניין "0" בכל הצדדים, אלא אם קיים עץ לשימור במגרש ושמירת רדיוס של 4 מ' מסביבו.

ג. עבור כל היעודים הכוללים מגורים (מגורים ד', דיור מוגן)

בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה.

ד. שטח המרפסות הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יחיד בבניין. עלה שטח המרפסות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.

ה. תינתן אפשרות לפיצול מגרש למגרשי משנה תוך מתן פתרון לחניה ולשטח הפרטי המשותף והבטחת זכויות מעבר כנדרש.

חלוקת המגרשים תהיה טעונה אישור הוועדה המקומית בלבד.

ו. תוספת מעונות יום ו/או גני ילדים בקומות הקרקע ככל שימצא לנכון יהיו במסגרת זכויות נוספות, בשטח מינימלי של 130 מ"ר ברוטו לכיתת גן + 200 מ"ר חצר מוצמדת / מרפסת. מאווררת ומוצלת.

הדרישה לגן ילדים / מעון יום תקבע ע"פ פרוגרמה עירונית תקפה והנחיות מהנדס העיר. שימושים אלו ימוקמו בקומות הקרקע של בנייני המגורים.

ז. שטחי קולונדה מסחרית - בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית, בכל תחום התכנית, תותר בניית קולונדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.

ח. שטח ציבורי פתוח - הזכויות המופיעות בטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה) ניתנו לכל תאי השטח יחדיו, כאשר בכל תא שטח, השטח הסחיר לא יעלה על 5% מגודל המגרש המיועד לשצ"פ.

ט. בתאי השטח המפורטים בסעיף 6.14, תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 1500 מ"ר למתקן זמני לטיפול בזיהום מי תהום.

י. בתא שטח 204 ישמשו לא פחות מ-4,200 מ"ר לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

יא. בתא שטח 301 - שטח למתקן ההנדסי יקבע ע"פ הנדרש ע"י בעל התשתית בשלב היתר הבניה, באישור הוועדה המקומית, ולא מעבר ל 15% מגודל תא השטח.

יב. ביעודים מגורים ודיור מיוחד, תותר הקמת חדר אצירת אשפה פניאומטית לתא שטח או למספר תאי שטח, בהיקף המינימלי הנדרש ע"י הנחיות בעל התשתית ובאישור הוועדה המקומית. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים שניתנו לאותו תא שטח בטבלה 5 (שטחי שירות).

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ל.ר..

(2) קומות 1-3 יהיו בקו בניין 0..

(3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו פתרון קצה לביוב .

ב. זיהום קרקע - תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם, כפי שהוגדר במסגרת תכנית הביצוע או על ידי הצוות המלווה, הוא אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NEA) בקשר לטיפול בזיהום הקרקע, או על סיום פעולות חקירה וטיפול בזיהום הקרקע.

ג. תנאי למתן היתר למתקן הפניאומטי, המפורט בסעיף 6.7 סעיף קטן 5, הוא הגשת מסמך סביבתי מפורט למתקן אשר יפרט את האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים באתר.

ד. טיפול במי נגר - כל בקשה להיתר תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי כל המפורט בסעיף 6.10 ב', יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל בלוק (מתחם תכנון כפי שמוסמן בנספח מתחמי תכנון) בשלמותו על ידי הועדה המקומית, בקני"מ שלא יקטן מ- 1: 500 ותכלול את הנושאים הבאים :

(1) מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

(2) מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לסביבתו ולכבישים סביבו.

(3) הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

(4) הוראות מחייבות לקולונדה לאורך החזית המסחרית בדרך מס' 8, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות, במידת הנדרש. עיצוב הקולונדה יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו יחייב לאורך כל קטע הרחוב.

(5) שטח למתקני מחזור ברמת הרחוב והשכונה.

(6) חדר האשפה יאפשר הפרדה במקור, יבנה בתחום הבניין ויוסתר מחזית הרחוב. ויש להסדיר אליו גישה מרוצפת מהמדרכה הציבורית.

(7) ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, התכנית תבטיח את פיתוח השצ"פ והמבנה יחדיו, ותכלול התייחסות לפריסת השטחים הפתוחים וקישורם לשטחים פתוחים נוספים כמסומן בתשריט.

(8) הקצאת מקום מתאים לחדר אצירת אשפה מרכזי עבור מערכת פניאומטית לפינוי פסולת לרבות הצגת גישה מתאימה לרכב פינוי.

ו. בקשה להיתר בניה תכלול את הדברים הבאים :

(1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקייה בקני"מ 1: 100

(2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1: 100

(3) פתרון ופרטי עיצוב למסתורי המזגנים, או מתקני מיזוג מרכזיים.


(4) תכנית גגות מפורטת כולל מתקנים, מסתורים וגישה.

(5) מסתורי כביסה מתוכננים כחלק אינטגרלי של הבנין, כולל חומרים ופרטים.




(6) הקצאת מקום מתאים לצוברי גז תת קרקעיים, בהתאמה למספר המשתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.

ז. תנאים למתן היתר בניה עבור מנגנון פניאומטי :

(1) תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים : מפרט חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מטרדי ריח ותשטיפים.                  (2) אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר.                  התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.                  (3) אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.2 מסחר</b> <b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע בחזית הבניינים כמסומן בתשריט, תותר קומת גלריה בשטח נוסף לעקרי, של לא יותר מ 40% משטח קומת הקרקע.                  2. השטח המסומן כזיקת הנאה במפלס הכניסה למסחר, בין גבול המגרש לחזית המסחרית, יפותח כהמשך המדרכה והמרחב הציבורי.                  3. לאורך דרך מס' 8, קומת המסחר תהיה עם קולונדה בעומק 4 מ' בגובה מקסימלי של 6 מ'. קומות המסד 1-3 יהיו בקו בניין "0" למגרש והקומות מעליהן בקו בניין 4, קווי הבניין לקולונדה מחייבים.                  4. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה במפלס מדרכת הרחוב.                  5. במגרשים בהם יש חזית מסחרית ללא קולונדה, ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח.                  6. על שטחי המסחר בקומת המרתף, יחולו גם הוראות סעיף חניה לעיל סעיף 6.3 קטן ב'.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה למגורים ביעודים מגורים ודיור מיוחד - תהיה כולה תת-קרקעית.                  2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים.                  3. בחלקים החורגים מקונטור הבניין העילי יובטח כיסוי אדמה של 1.3 מ' לפחות, לצמחייה ונטיעות.                  4. במגרשים ביעוד מגורים - יתוכננו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד במגרש. מענה לחניות אורחים נוספות יינתן במסגרת החניה על הרחוב.                  5. מספר מקומות החנייה למגרשים יקבע ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.                  6. לאחר הקמת קו ה"מטרו" המתוכנן על רחוב נעמי שמר, ככל שתקן החניה יאפשר צמצום היקפי חניה, ניתן יהיה להסב שטחי חניה תת קרקעיים מתפנים לשטחים עיקריים בהתאם להיקף השטח המתפנה ולשימושים הבאים בלבד ;                  א. ביעודים הכוללים מגורים - שימושים עיקריים משותפים לטובת דיירי המגרש, כגון מועדון דיירים.                  ב. שימושים עיקריים לשטחים סחירים או ציבוריים ; בתאי שטח בעלי חזית מסחרית בלבד, ניתן יהיה לקבוע בקומת המרתף העליון, קומה לשימושי מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.                  7. חלחול מי נגר ראה פרק 6 סעיף 6.10.                  9. ביעודים הכוללים מגורים : מגורים די' ודיור מיוחד - מענה לחניות למבקרים בשטחי המסחר יינתן במסגרת החניה על הרחוב.                  10. מענה לחנייה למטרות שירות למסחר יינתן במסגרת המגרש, בתת הקרקע או בקומת הקרקע, באופו מוצנע מהרחוב, כך שתתקיים הפרדה בין השימוש למסחר והשימוש למגורים ותמנע הפרעה הדדית בין השימושים.                  פריקה טעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר, תתאפשר לאורך הרחוב. הצגת הפתרון תעשה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 כפי שהוגר בסעיף 6.1 ה'.</p>



	<p><b>6.4 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע במגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל תעופה בן גוריון, כמסומן בנספח מגבלות גובה בניה, תמל/1018.</p> <p>ב. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מהגובה המסומן בנספח נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.5 זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית, תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית.</p> <p>3. במגרש 204 תירשם זיקת הנאה לציבור בכל שטח המגרש הפנוי מבניה במפלס הקרקע, ושאינו משמש לשירות מבנה התעסוקה.</p> <p>4. ככל הנדרש, תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר התשתיות הפניאומטיות בין המגרשים הכוללים מגורים, לשטחי הציבור ובינם לבין עצמן.</p> <p>5. בתא שטח 319, תתאפשר זיקת הנאה לכלי רכב עד השלמות כביש 100, במתחם 8 הסמוך, במקום המסומן בתשריט כזעקת בהנאה למעבר רכב.</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה החדדית למעבר לחניה בין המגרשים הכוללים מגורים, לשטחי הציבור ובינם לבין עצמם, ככל הנדרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.6 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>בקרקות פרטיות, השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.7 תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים ויותר בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים פרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד.</p> <p>מתקני אשפה :</p> <p>1. פינוי האשפה יהיה פניאומטי, תתאפשר סטייה מהוראה זו במקרה של מגבלה הנדסית שלא תאפשר הקמת התשתית.</p> <p>2. ניתן להקים בכל בניין חדר אשפה מרכזי לצורך התקנת ראש מערכת פניאומטית וחיבור למערכת הכללית.</p> <p>3. ניתן לבצע פתרון פניאומטי לכל שטח התכנית שעליו יחולו הוראות סעיף קטן 6 להלן או</p>	<p><b>6.7</b></p>

6.7	תשתיות
	<p>פתרון נקודתי לתא שטח / למספר תאי שטח סמוכים / לבלוק עירוני שעליו יחולו הוראות סעיף קטן 5 להלן.</p> <p>4. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, ותור הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פ וכד') והן במגרשי הבניה.</p> <p>5. חדר אצירת אשפה מרכזי (לפתרון נקודתי המפורט בסעיף 3):</p> <p>א. בניית המתקן תעשה באופו המתחשב בשימושים הגובלים בו ומצמצם מפגעי רעש, זיהום אויר וריח ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואיכות אויר אשר תועבר לבדיקת הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.</p> <p>ב. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.</p> <p>6. מתקן אצירת אשפה לשירות כל שטח התכנית:</p> <p>(1) המתקן יהיה מתקן ייעודי לאיסוף אשפה דרך המערכת הפניאומטית התת קרקעית בלבד ולא ישמש לאיסוף אשפה בצורות אחרות או פסולת מתעשייה או בניה.</p> <p>(2) המתקן ימוקם במקום נוח לגישה עם משאיות.</p> <p>תא השטח יהיה במרחק 50 מ' לפחות משימושים רגישים (מגורים או חינוך)</p> <p>(3) המתקן הפניאומטי ימוקם במבנה סגור, מאוורר ומפוקח.</p> <p>המבנה יתוכנן באופן שיצמצם ככל הניתן את המגבלות על השצ"פ וימזער את הנוכחות הנופית של המתקן בסביבתו.</p> <p>תכנונו יאפשר העמדת משאית הפינוי בתוכו, כך שתהליך הפינוי יהיה במבנה סגור.</p>
6.8	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על שטח התכניות יחולו הוראות חוק עתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר או לחייב שינוי במערך הבינוי במגרש על מנת לאפשר שילוב של ממצאי עתיקות בעלי ערך, במידה ויתגלו, כחלק מהפיתוח המוצע במגרש.</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין בשעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.</p>
6.9	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 114,122, 206 יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יקבע את דרישות המיגון הנדרשות למבנה.</p> <p>ב. בשאר תאי השטח, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבנין עבור חדרי מגורים/כיתות יהיה 20 dBA</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 203, (הסמוך לשוק הסיטונאי, תהיה בדיקה אקוסטית לרעש מהשוק הסיטונאי עבור שימושים רגישים ונקיטת אמצעים בהתאם לממצאי הדו"ח, במידה והשוק הסיטונאי לא יתפנה).</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה עבור מגדלים (כמפורט בסעיף 1.9), וככל שהרשות הסביבתית רואה לנכון, יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של המבנה. מסקנות חוות הדעת יכללו בהיתר.</p>

<b>6.9</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>ה. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים</p> <p>(1) פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>(2). תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי נסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין</p> <p>(3). חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו</p> <p>ו. בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, ובמידת הצורך, תנאי למתן היתר בניה יהיה, ביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע.</p>



<b>6.10</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום תא השטח באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>(1) בתאי שטח מעל 3 דונם, לפחות 15% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בתאי שטח הקטנים מ-3 דונם תתאפשר בניית המרתפים בקו בניין "0" וחלחול המים יפתר באמצעים מכניים.</p> <p>(2) המרתפים יתוכננו בתכסית של 85% משטח תא השטח, כך שיוותרו 15% משטח תא השטח כקרקע פנויה</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתא השטח, אם יותקנו בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח, כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>(3) השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים. שטחים אלו יהיו במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p> <p>(4) תכנון ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 301,302,318,320 יאפשר החדרה, חלחול והשהיית מי נגר עילי כמפורט בנספח הניקוז של תכנית תמל/1018.</p> <p>(5) ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המשלבים אספלט ו/או אבנים משתלבות עם פני דשא שיהיו במקומות הנמוכים ובשקעים בעומק של סנטימטרים בודדים, וכן אזורי דשא על מצע חצץ ו/או טוף אשר יקלטו מים לתוך השכבה הנושאת. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>(6) הוועדה המקומית רשאית לדרוש נקיטה באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, תעלות ומעברי מים, צנרת וכיו"ב. בעל הזכויות במקרקעין יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>



<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p>

<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר הריסה יהיה פינוי חומרים מסוכנים/פסולת חומ"ס לאתרים מורשים בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. היתר הריסה יכלול: (1) התייחסות למיקום מחנה קבלן, מגרסות, מערומים וגישה אל ו/מ האתר. (2) אמצעים למזעור מטרדי אבק ורעש על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ג. תנאי למתן היתר בניה הוא: (1) הריסת המבנים בתחום התכנית, אשר תבצע בשלבים בהתאם לשלביות שייקבע הצוות המלווה (2) פינוי אסבסט יתבצע בשלבים בהתאם לשלביות שייקבע הצוות המלווה (3) פינוי אסבסט בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א- 2011 (4) פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. ד. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה יחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום השטח המסומן בתשריט כשטח לעיצוב מיוחד תוקם כיכר עירונית אשר תהווה מקום מפגש ופעילות לתושבי השכונה והאזור. הכיכר העירונית כוללת חלקים מתאי שטח: 204 : ביעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. 309, 308 : ביעוד שצ"פ. 107 : ביעוד מגורים. 703, 202 : ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. בתאי שטח 204, 308, 309 תינתן עדיפות להולכי רגל בחיבור בין חלקי הכיכר השונים, ויושם דגש על נראות הכיכר ומבני הציבור הסמוכים לה תוך העדפה לרחבות פתוחות ומוצללות להתכנסות ושהייה. בתאי שטח 204, 202, 703 107 מלוות הכיכר, במפלס הקרקע, בחזית מסחרית, כמפורט בסעיפים 4.1.2 (ד) ו-4.9.2 (ג), להבטחת חזית פעילה ופתוחה לכיכר, ככל הניתן. על המתחם הראשון שיתוכנן מבין מתחמים C, F, D, G לכלול גם את הכיכר העירונית. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום זה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ועירוני הכוללת גם את תחום הכיכר העירונית ע"י הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תבחן את מיקומם המיטבי.</p>	<p><b>6.14</b></p>



**הנחיות מיוחדות****6.14**

ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80מ' 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.

ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע וכן מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים ככל שזמינות השטח לא תאפשר במיקומם לפי המוצע בתכנית ללא צורך באישור תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להוצאת היתר בתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:

(1) לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(2) העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.

(3) שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר.

(4) ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

(5) נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.

(6) לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.

ד. על אף האמור בס"ק (ג') ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ג')(2),(3),(5) ו-(6) ולתנאים המפורטים להלן:

(1) בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות מצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה.

(2) בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם.

(3) אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

ה. הוראות ס"ק ג' ו' ד' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התשתיות ומבני הציבור הנדרשים להם.

## 7.2 מימוש התכנית

1. כל פעולת בנייה הנדרשת בתחום מחנות צבא פעילים תקודם בהליך של ולמ"ב.

2. צוות מלווה :

א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים : משרד האוצר (יו"ר), מנהל התכנון, הרשות המקומית באר יעקב, רמ"י, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה. לכל דיון העוסק במערכות המים והביוב יוזמן גם נציג משרד הבריאות. נציג עיריית ראשון לציון ישמש כמשקיף.

ב. הצוות יאשר מסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית אשר תבטיח מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיוור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים :

(1) היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.

(2) היבטים תשתיתיים ותחבורתיים המתייחסים למתחם הפיתוח שיובא לאישור ולא ביחס לכלל התכנית.

(3) שלביות הביצוע תתייחס גם להמשך תפקודן של הדרכים והתשתיות המזינות את אזורי המחנה הממשיכים לפעול.

(4) על הצוות המלווה לתת את הדעת לנושא פתרונות תחבורה ציבורית בכל מתחם פיתוח המובא לאישור

לרבות בדיקת האפשרות למיקום מסופי תחבורה ככל הנדרש.

(5) קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

(6) שלביות הביצוע תקבע בין היתר ביחס להתקדמות המטרו.

ג. לא יינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלבויות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב' לעיל.

ד. הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.

