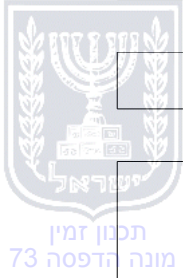


הוראות התכנית

תכנית מס' 429-0767434

גני תקוה, גוש 6716



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גני תקוה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לפתח את גוש 6716 בצפון גני תקווה כמתחם עירוני מעורב-שימושים ודינמי, הכולל מרחב ציבורי נגיש ונעים ומשלב מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, כיכר עירונית ומערכת שבילים וגינות ציבוריות.

מרקם המגורים בתכנית מציע כ-1,200 יח"ד ואפשרות לשילוב 500 יח"ד קטנות נוספות, באיכות דיור עירונית גבוהה, הנובעת משילוב בניה מרקמית רוויה ובניה גבוהה, ורשת ירוקה של שדרות, שבילים, גנים, וכיכר מרכזית רחב ידיים. מגרשי התעסוקה, הכוללים היקף כולל של כ-250,000 מ"ר, מצויים סביב מדרחוב מסחרי המתוכנן כמרחב שוטטות פתוח ומזמין, המתוכנן בסינרגיה עם מתחם התעסוקה השכן בתחום קריית אונו. לצורך עידוד ההליכתיות כוללות הוראות הבינוי והפיתוח הקפדה על מדרכות רחבות ומוצללות, בניית חזיתות המבנים בקו אפס עם דופן שקופה ופעילה לרחוב ודרישות קפדניות ביחס לנטיעות עצים במגרשים הפרטיים, הציבוריים ולאורך הרחובות.



השטחים הציבוריים הפתוחים משתרעים על כ-20% משטחה, לרבות שצ"פ עירוני מרכזי, בשטח של כ-18 דונם, שיהווה שטח פתוח מרכזי לתושבי השכונה וכן כיכר עירונית מרכזית בה יתקיימו, מעת לעת, אירועים ופעילות עבור כלל תושבי הישוב. התכנית מציעה היקף של כ-45 דונם למוסדות ציבור, לרבות קריית חינוך הכוללת מגוון רחב של מוסדות לימוד ופנאי, המספק מענה מלא לפיתוח המוצע בתכנית וכן לרזרבות עתידיות הנדרשות ליישוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גני תקוה, גוש 6716

ומספר התכנית

מספר התכנית 429-0767434

1.2 שטח התכנית 270.687 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גני תקוה
קואורדינאטה X	188027
קואורדינאטה Y	663988

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית מצוי בצפון המועצה המקומית גני תקוה וגובל ממערב בעיר קרית אונו וממערב במועצה האיזורית דרום השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גני תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6716	מוסדר	חלק	11-22, 56-57, 59, 64-65, 67, 69, 71, 75, 81-125, 127, 130-135, 365-366, 368, 371, 375, 377	58, 70, 373, 394
6717	מוסדר	חלק	217, 238	

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

דרום השרון, פתח תקווה, קרית אונו



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 / 2. הוראות תכנית תמא/4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
14/05/1992	3167	4004		החלפה	פת/2000
04/01/2011	1932	6183		החלפה	מח/262
17/08/1967	2079	1385		החלפה	פת/647
19/09/1991	59	3923		החלפה	פת/1290
12/02/2020	3740	8688		כפיפות	תמא/1
24/05/2001	2839	4989		כפיפות	מח/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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/11/2021	ברני גטניו	13: 53 29/11/2021		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	30/11/2021	נעמה מליס	11: 37 30/11/2021	תשריט בינוי ופיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	30/11/2021	נעמה מליס	11: 37 30/11/2021	חתכי בינוי ופיתוח	לא
קווי בנין	מחייב	1: 1250	1	25/11/2021	נעמה מליס	19: 44 25/11/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	17/11/2021	גדי אלטמן	13: 47 29/11/2021	תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	17/11/2021	גדי אלטמן	13: 48 29/11/2021	תח"צ ושבילי אופניים	לא
תנועה	רקע		88	13/12/2020	ענת שוחט	11: 58 13/12/2020	בה"ת- בדיקת התכנות תחבורתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		162	10/12/2020	גילה שניידר	19: 11 10/12/2020		לא
איכות הסביבה	רקע		65	10/12/2020	גילה שניידר	19: 15 10/12/2020	סקר פסולת	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	02/12/2021	יאיר קורנברג	16: 54 02/12/2021		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	02/12/2021	יאיר קורנברג	16: 55 02/12/2021	תשריט- מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	02/12/2021	יאיר קורנברג	16: 56 02/12/2021		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	25/11/2019	לירון פרחי	11: 32 05/12/2019	פרוגרמה למוסדות ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		8	06/02/2020	אלון ורד	15: 00 23/02/2020	מפרט לשימור עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		46	20/10/2021	אלון ורד	16: 59 18/11/2021	נספח שימור עצים קיימים	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית גני תקוה	גני תקוה	הגליל	48	03-5310855	03-5310853	lishka@gan tik.org.il

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis .co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה אדריכלים סטודיו מא	תל אביב- יפו	דרור	7	03-5664006		office@studi o-ma.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גדי אלטמן		נתן תומר הנדסה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-6546720	03-6242490	gadi@nte.co.i l
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		office@esd- env.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
יועצת פרוגרמה לצרכי ציבור	מתכנן	לירון פרחי			קרית טבעון	משעול הלוטם	4	054-9987777		lironfarchi@ gmail.com
	יועץ כלכלי	אהוד חסון		אהוד חסון ייעוץ כלכלי ועסקי בע"מ	קרית אונו	בגין מנחם	68	03-5353603	03-5347029	hassone@net vision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	052784	טיקטין תכנון חשמל	נס ציונה	(1)		08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.c om
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דאטהמפ	בני ברק	(2)	67	03-7541000		
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד	רמת השרון	המלכים	13 א		03-5288430	alon@veredg roup.co.il
יועצת תחבורה	יועץ	ענת שוחט		PGL	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 4033.

(2) כתובת : ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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
בינוי ארעי זמני	מבנים ארעיים ופריקים, כגון דוכנים, שאינם דורשים הכנות מיוחדות או שינוי סביבתם בזמן ההקמה והפירוק.
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר, וכולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי הממ"ד ושטחי שרות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה (מרפסות פתוחות ו/או מחסנים ו/או חניות מקורות וכדומה)
מדרחוב	רחוב עירוני, בו אסורת תנועת כלי רכב ממונעים, ביניהם מכוניות ותחבורה ציבורית, למעט תנועת רכבי חרום ותחזוקה. בתשריט התכנית מוגדרים תאי שטח 407, 411 ו-414 כמדרחוב.
מרווח קדמי	השטח שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם רחוב, שביל או שצ"פ.
שטח יחידת דיור	שטח הדירה, כולל שטחים למטרות עיקריות, שטחי הממ"ד ושטחי השירות, לא כולל שטחים משותפים ושטחים נוספים הנמצאים מחוץ לדירה (מרפסות פתוחות ו/או מחסנים ו/או חניות מקורות וכדומה).
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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**

פיתוח מתחם עירוני חדש בצפון גני תקוה, הכולל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מדרחוב מסחרי, קרית חינוך, כיכר עירונית ראשית ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית, דרך מאושרת, שטח עיצוב מדרונות, מתקנים הנדסיים, מגורים אי ושטח ציבורי פתוח לייעודי דרך מוצעת, דרך משולבת, מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ותחנת תחבורה ציבורית.
- הקצאת מגרשים וזכויות בניה ל- 1,204 יחידות דיור עם אפשרות לשילוב 500 יחידות דיור קטנות נוספות, בסוגי בינוי מגוונים, לשטחים פתוחים ומבונים לצרכי ציבור וכן לשטחי מסחר ותעסוקה.
- הוראות בינוי ופיתוח המבטיחות איכות אדריכלית גבוהה ויחס נכון בין הבינוי לסביבתו, מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים ואקלימיים אחרים.
- הוראות לתכנון הרחובות, לרבות בינוי רציף והמשכי בקו אפס, שילוב חזית מסחרית, קומת קרקע שקופה ופעילה ומדרכות רחבות ומוצללות.
- הוראות ביחס למדרחוב המסחרי, לפיתוחו כמרחב שוטטות רציף, הכולל הצמדת שפ"פים, במגרשים הגובלים בו, לתחום הולכי הרגל.
- מתן מענה לצרכים הפרוגרמטיים בתחום התכנית ובסביבתה, לרבות קרית חינוך עירונית רב-תכליתית, מתן הוראות למגרשים הציבוריים באופן המקדם עירוב שימושים, איגום משאבים וגיבוש קהילתי.

7. הוראות ביחס לאיכות, נגישות ורציפות השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, והשתלבותם במערכת הציבורית הסובבת את תחום התכנית.

8. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקת הקרקע בתכניות עתידיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 13
תעסוקה	100, 101, 103, 109 - 120, 124
מתקנים הנדסיים	150 - 153
מבנים ומוסדות ציבור	200 - 203
שטח ציבורי פתוח	400 - 424
דרך מוצעת	500 - 503
דרך משולבת	509
תחנת תחבורה ציבורית	510
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מוצעת	500 - 503
גבול מתחם	דרך משולבת	509
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	200 - 203
גבול מתחם	מגורים	1 - 13
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	150 - 153
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	400 - 424
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	510
גבול מתחם	תעסוקה	100, 101, 103, 109 - 120, 124
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	500, 501
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	419
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	410, 422, 423
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	210
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	6, 8, 9, 12, 13
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	101, 103, 106, 107, 122, 123
חזית מסחרית	דרך מוצעת	500, 502
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	201, 203
חזית מסחרית	מגורים	4 - 13
חזית מסחרית	תעסוקה	100, 101, 103, 109 - 120, 124

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

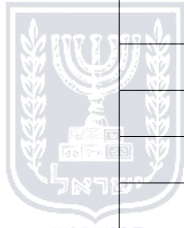
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,236	0.83

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.74	1,989	מגורים א'
3.39	9,182	מתקנים הנדסיים
62.84	170,100.54	שטח חקלאי
0.27	721	שטח עיצוב מדרונות
31.94	86,459	שטח ציבורי פתוח
100	270,687.54	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.31	63,074.43	דרך מוצעת
0.29	778.44	דרך משולבת
16.01	43,318.53	מבנים ומוסדות ציבור
15.58	42,166.88	מגורים
4.36	11,809.88	מתקנים הנדסיים
19.52	52,809.52	שטח ציבורי פתוח
0.79	2,142.66	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1.28	3,463.53	תחנת תחבורה ציבורית
18.86	51,022.61	תעסוקה
100	270,586.46	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים.</p> <p>ב. במפלס הקרקע: מסחר קמעונאי, הסעדה, משרדים.</p> <p>ג. מתחת למפלס הקרקע: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים בלבד.</p> <p>ד. בנוסף לעיל, בתאי שטח 4, 8, 9, 10, 11: משרדים עד 2 קומות מעל קומת המסחר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>שימושי המסחר יהיו כאלו שאינם גורמים להיווצרות ופליטה של מזהמים (לרבות רעש), וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי השטח 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 ו-13 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>בגבול מגרש שסומן בנספח קווי הבניין בקו בניין עילי מחייב - לא יפחת אורך חזית המבנים כלפי הרחוב (לפחות ב-5 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-70% מאורך חזית המגרש.</p> <p>במפלס הקרקע כלפי הרחוב לא תמוקמנה דירות מגורים אלא שימושים משותפים בלבד (מסחר, משרדים, מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים).</p> <p>הנחיות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום מגרשי המגורים מפורטות בסעיף 6.1.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 5, 6 ו-7 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>במפלס הקרקע לא ימוקמו דירות מגורים.</p> <p>בגבול מגרש שסומן בנספח קווי הבניין בקו בניין עילי מחייב - לא יפחת אורך חזית המבנים כלפי הרחוב (לפחות ב-3 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-70% מאורך חזית המגרש.</p> <p>30% משטח המגרש, במיקום המשכי למדרחוב, יתפקד כשטח פרטי פתוח ויתאפשר בו מעבר פתוח לציבור. בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בדבר זיקת הנאה לציבור בפקסי רישום המקרקעין. בשטח זה יחולו הוראות סעיף 6.1.2.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>לצורך הקפדה על תמהיל בינוי מגוון והטרוגני בין תאי השטח, יוגבל השימוש בטיפוסי בינוי חזרתיים לגבולות כל אחד מתאי השטח. יושם דגש על ייחודיות המבנה והתאמתו למקומו במרקם - כגון מבנה פינתי, הפניה לרחוב ראשי, לשצ"פ.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>שטחי התעסוקה בתאי שטח 4, 8, 9, 10, 11 ימומשו בהינף אחד עם יתר השימושים בתא השטח וימוקמו עד 2 קומות מעל קומת המסחר.</p>
4.2	תעסוקה

4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר ופיתוח, מכללות ומרכזי לימוד, שירותים עסקיים ופיננסיים, שירותי תקשורת, שירותי רפואה ובריאות וכן שירותים נלווים של מזונות וקפיטריות.</p> <p>ב. שירותי תרבות, בילוי ופנאי, אימון גופני, אולמות אירועים ומופעים.</p> <p>ג. מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותי הסעדה כגון בתי קפה ומסעדות - בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. חניונים תת קרקעיים.</p> <p>ה. שנאים ותשתיות עבור המבנה, משולבים במבנה.</p> <p>ו. יחידות דיור קטנות בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לא יותרו השימושים והתכליות הבאים:</p> <p>א. שימושי תעסוקה הגורמים רעש, זיהום אוויר ומים, תעשיות של חומרים דליקים ומסוכנים וכל שימוש אחר הגורם למטרד לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>ב. שימושי תעסוקה מעוטי תנועת קהל, כגון: לוגיסטיקה ואחסון.</p> <p>ג. שימושים העלולים להוות מטרד למגורים סמוכים, כגון אולמי אירועים ומופעים, יותרו בתאי השטח 105, 120, ו-123 בלבד.</p> <p>2. לשימושים רגישים בסמיכות לקווי מתח עליון קיימים/פרוודור חשמל ישמר המרחק של 60 מטר לאזור תעסוקה ו 80 מטר למגורים.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>שימושי המסחר יהיו כאלו שאינם גורמים להיווצרות ופליטה של מזהמים (לרבות רעש), וכן כל עסק אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של מוצר או שירות' ומניעת מטרדים סביבתיים אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>הנחיות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המגרשים לתעסוקה כמפורט בסעיף 6.1.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 100 - 109 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>בגבול מגרש שסומן בנספח קווי הבניין בקו בניין עילי מחייב - לא יפחת אורך חזית המבנים כלפי הרחוב מ-70% מאורך חזית המגרש.</p> <p>20% משטח המגרש, במיקום המשכי למדרחוב, או במרכז המגרש באופן השובר את רצף הנפח הבנוי ומקשר בין צידי המגרש, יתפקד כשטח פרטי פתוח ויתאפשר בו מעבר פתוח לציבור. בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בדבר זיקת הנאה לציבור בפנקסי רישום המקרקעין. בשטח זה יחולו הוראות סעיף 6.1.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 120 - 124 יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p> <p>1. את זכויות הבניה ניתן לממש באחת משתי חלופות הבינוי הבאות:</p> <p>(א) בינוי המשלב נפחי בניה בגובה עד 6 קומות עם נפחי בניה בגובה עד 12 קומות.</p> <p>תכסית הבניה עד קומה 6 (כולל) לא תפחת מ-50% ולא תעלה על 65%. תכסית הבניה מעל קומה 6</p>



4.2	תעסוקה
	<p>לא תעלה על 30%.</p> <p>לאורך גבול מגרש המסומן בקו בניין עילי מחייב בנספח קווי הבניין לא יפחת אורך חזית המבנים (לפחות ב-3 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-65% מאורך חזית המגרש.</p> <p>20% לפחות משטח המגרש יתפקד כשטח פרטי פתוח.</p> <p>חריגים לעניין תכנית הבניה המזערית עד קומה 6 (כולל): בתא שטח 120 תהיה 45% ובתא שטח 123 תהיה 35%.</p> <p>(ב) בינוי מגדלי בגובה עד 30 קומות.</p> <p>תכנית הבניה עד קומה 4 (כולל) לא תעלה על 60%. תכנית הבניה מעל קומה 4 לא תעלה על 1,200 מ"ר.</p> <p>לאורך גבול מגרש המסומן בקו בניין עילי מחייב בנספח קווי הבניין לא יפחת אורך חזית המבנים (לפחות ב-2 הקומות מעל מפלס הרחוב) מ-50% מאורך חזית המגרש.</p> <p>35% לפחות משטח המגרש יתפקד כשטח פרטי פתוח.</p> <p>חלופה ב' לא תותר בתא שטח 121.</p> <p>2. בשתי החלופות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>במפלס רחוב 300 תותר קומה בתכנית עד 80%.</p> <p>בתחום המוגדר כשטח פרטי פתוח יתאפשר מעבר פתוח לציבור ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1.</p> <p>בשלב היתר הבניה תירשם בגין שטח זה הערה בפנקסי רישום המקרקעין בדבר זיקת הנאה לציבור.</p> <p>בתאי שטח 120 ו-121 לא יותר בינוי מעל גובה 6 קומות במרחק קטן מ-15 מ' מגבול המזרחי של תא השטח.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יחידות הדיור בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124 ימומשו בד בבד עם שטחי התעסוקה והמסחר.</p> <p>2. ככל שלא נבנו יחידות הדיור על פי היתר שניתן בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124 או שפג תוקפו של היתר כאמור מאחר ולא החלה בנייה לפיו בתוך 4 שנים, ניתן יהיה לממש יחידות דיור אלה בהיתר בנייה במגרש אחר.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, דיור מיוחד, לרבות דיור להשכרה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014, דיור לקשישים, מעונות, מקלטים ומחסים ציבוריים, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, גנים, שטחי נופש וספורט, שווקים, אחסנה, מתקנים הנדסיים, חניה ציבורית תת קרקעית.</p> <p>בתאי שטח 201 ו-203 ניתן להקצות שימושים סחירים: מסחר והסעדה (בקומת הקרקע בלבד), משרדים, מכוניות ומעבדות מחקר ופיתוח, מכללות ומרכזי לימוד, שירותים עסקיים ופיננסיים - הכל בכפוף להיקף השטחים המפורט בטבלה 5.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מבני הציבור יתוכננו, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים, רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. רצוי כי תכנון מבני הציבור יעשה תוך שילוב פרוגרמות ציבוריות מגוונות ככל האפשר.</p> <p>המבנים ימוקמו ככל הניתן בקו בניין 0 כלפי הרחוב או שטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של השטח הלא-מבונה במגרש. אופן העמדתם יאפשר שימוש חופשי של הציבור בחצר. כניסות למגרשים למוסדות ציבור תתוכננה ככל הניתן ככיכר ציבורית דרכה תאפשר כניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים. יושם דגש על פיתוח פונקציונלי של גגות מבני הציבור ככל הניתן.</p> <p>תותר בניית חדרי מכוונות ומתקנים הנדסיים על גגות המבנים ככל שניתן כך שיהיו מוצנעים ו/או מוסתרים ו/או כחלק קוהרנטי מהמבנה.</p> <p>תכנון מבני הציבור יכוון לניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, תוך שימוש בתכסיות גבוהות והימנעות מהותרת קרקע בלתי מנוצלת.</p> <p>בקשה להיתר במגרש למוסדות ציבור הכוללת בינוי בשלבים, או שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבני הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 1: 500, לאישור הוועדה המקומית, שתדגים את התאמת התכנון להוראות סעיף זה ותתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:</p> <p>א. פריסת השימושים במגרש, לרבות שימושים שאינם ציבוריים, ככל שישנם, העמדת המבנים, שלביות הבניה ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה;</p> <p>ב. פיתוח המגרש בהתייחסות לסביבתו, יצירת דופן לרחוב ושמירת רצף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לקישור בין עבריו השונים;</p> <p>ג. הדגמת אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה;</p> <p>ד. תכנון הגינון והצמחיה, לרבות שמירה על צמחיה קיימת, בחירת עצים וצמחים מתאימים לאופי האתר, לתפקודו העתידי ולפיתוח התת-קרקעי.</p> <p>ה. קביעת היקף יחיד קטנות בתא שטח 201.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר הפניית פתחי אוורור של חניונים תת קרקעיים כלפי שימושים רגישים.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר לשימושי מסחר יהיה הצגת תכנית בינוי למגרש בשלמותו תוך התייחסות לשימושי הציבור ויחסי הגומלין בינם לבין השימוש המסחרי.</p> <p>2. לא יותרו שימושי מסחר הגורמים מפגעים סביבתיים (כגון רעש, סיכון, זיהום אוויר או זיהום מים), בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יחידות הדירור הקטנות בייעוד זה יהיו דירות בהישג יד להשכרה לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה- 2014.</p>
4.4	<p>שטח ציבורי פתוח</p>





4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שבילים, שבילי אופניים. ב. מגרשי ספורט ומשחק. ג. מתקנים פתוחים לספורט ופנאי. ד. דרכי גישה, מעבר לרכב חירום, שירות ותחזוקה. ה. פרגולות, מצללות, פסלים ואנדרטאות, בריכות נוי, מזרקות ומתקנים טכניים הדרושים להפעלתם. ו. אזורי החדרה למי תהום. ז. תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת. ח. מתקני שירות ציבוריים (לרבות שירותים), מבנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה. ט. בינוי ארעי זמני, כהגדרתם בתכנית זו, עבור אירועים פתוחים לטובת הציבור, כגון שוק עירוני, פסטיבל, יריד, תערוכה, התכנסויות, אירועי ספורט, פרט לתאי שטח 418 ו-419. י. בתאי שטח 400, 409, 410, 412 ו-414 - קיוסקים ובתי אוכל. יא. בתאי שטח 418 ו-419 - חניה ציבורית, מרכז איסוף פסולת ובתנאי שתפקודו של השצ"פ לא יפגע. יב. בתא שטח 424 - חניה ציבורית, חניון רכב כבד ומרכז איסוף פסולת ובתנאי שתפקודו של השצ"פ לא יפגע. יג. בתא שטח 409, בתת-הקרקע בלבד - חניה ציבורית. יד. תאי שטח 410, 412 ו-407 יהוו מדרחוב בו אסורה תנועת כלי רכב ממונעים (לרבות מכוניות ותחבורה ציבורית) למעט תנועת רכבי חרום ותחזוקה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח כללי:</p> <p>1. פיתוח שצ"פים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית, הכוללת עצי בוסתן וחורש ים תיכוני בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית. 2. שצ"פים יפותחו כגנים בכיסוי עצים נרחב ובכיסוי צמחי משמעותי, בהיקף של כ-35% - 40% מגודל תא השטח. 3. תכנון השצ"פים יכלול שימושים מגוונים בכל תא שטח. 4. מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. מיקום מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית יקבע בתכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח למדרחוב:</p> <p>המדרחוב יתוכנן כמפלס המשכי ורציף, ללא קירות והפרשי גובה טופוגרפיים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח אירועים זמניים:</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>1. יותרו אירועים עירוניים זמניים, לרבות הקמת מבנים ארעיים וגידור זמני לתקופת קיום האירוע. 2. הצבת מבנים ארעיים תותנה באישור מהנדס הרשות המקומית לתכנית העמדה כללית, שתתייחס, בין היתר, להעמדת המבנים, בטיחות, נגישות, חיבור זמני לתשתיות חשמל, תאורה, מניעת רעש ומטרדים וכל פרוט נוסף שיידרש בהתאם לשיקול מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו. 3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הוצאת היתר בניה לבינוי הארעי כנדרש לפי דין.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מיועד להנחת צנרת מים ותשתיות תת קרקעיות של חברת מקורות. בתחום זה יחולו הוראות סעיף 6.7.</p>	<p>ד</p>
<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>כמפורט בסעיף 4.3 (מבנים ומוסדות ציבור) ובסעיף 4.4 (שטח ציבורי פתוח).</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>מתקנים הנדסיים ותשתיות מים וביוב.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תא שטח 150 מיועד לבריכת איגום מים של חברת מקורות. תא שטח 151 מיועד לתחנת שאיבת מים של חברת מקורות. תא שטח 152 מיועד לבריכת איגום מים של הרשות המקומית. תא שטח 153 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>שטח שטרם נבנה או פותח בפועל לצורך ביצוע ו/או תפעול מתקנים הנדסיים, יופעל כשטח ציבורי פתוח, לרבות מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה ולא יגודר. בתחום שטח זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה. בשטח הבלתי-מבונה בתחום תאי השטח חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.8.</p>	<p>ב</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מבנה תחנת השאיבה לביוב יהיה סגור, כל מתקני תחנת השאיבה לביוב ימוקמו בתוך המבנה הסגור וינקטו בו אמצעי אוורור ומניעת הצטברות גזים.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תכנית זו כפופה להנחיות פרק המים בתמא/ 1 לרבות סעיפים 4, 5.3, 6.6 לתמא.</p>	<p>ד</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. תחנות אוטובוסים ומוניות, שטחים מגוננים ונטיעות, מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, קווי תשתית.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תחום הדרך יעוצב תוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין מרחב הולכי הרגל, מערכת שבילי האופניים וצרכי כלי הרכב. רוחב המדרכות (כולל רצועת הנטיעות והשירות) לא יפחת מ-3 מ'. רצועת מעבר להולכי הרגל, פנויה מהפרעות, לא תפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>ככל שיאושרו סגירות חורף, פרגודים ו/או הצבת שולחנות וכיסאות של בתי עסק בתחום המדרכה, יוותר מעבר פנוי מהפרעות למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'.</p> <p>תכנון תחום הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקייה, לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>בתחום הדרך חלה חובת נטיעות עצים כמפורט בסעיף 6.8.</p>
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים, שטחים מגוננים ונטיעות, גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, כיכרות, שוק עירוני.</p> <p>ג. איזורי החדרה למי תהום, תשתיות תת קרקעיות להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, מים, קווי חשמל, טלפון ותקשורת.</p> <p>ד. מתקני שירות ציבוריים, מתקנים הנדסיים, חדרי שנאים, תשתיות מים, השקיה, חשמל ותקשורת ומבני תחזוקה.</p> <p>ה. בתת-הקרקע בלבד - חניה ציבורית ומתקנים הנדסיים, שהכניסה אליהם תהיה מרחוב 300.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנון תחום הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקייה, לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p> <p>מיקום מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית יקבע בתכנית בינוי לביצוע 1: 500.</p>
4.9	תחנת תחבורה ציבורית
4.9.1	שימושים
	<p>מסוף אוטובוסים, לרבות מתקני שירות ציבוריים, מתקני טעינה חשמלית, חניון.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בכדי להפחית השפעות אקוסטיות, זיהום אויר והפרעה ויזואלית, יוקף תא השטח בייעוד זה בנטיעת עצים צפופה.</p> <p>עד לבניית התחנה בפועל יפותח השטח כשטח ציבורי פתוח לרווחת הציבור באמצעות גינון</p>

תחנת תחבורה ציבורית	4.9
כחורשה זמנית או לחילופין באמצעות שימורו במצבו הטבעי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1602	3	8	89	(1) 60	20780	8010	0	4595	8175	3340	1	מגורים
1494	3	8	83	(1) 60	19380	7470	0	4290	7620	3168	2	מגורים
1440	3	8	80	(1) 60	18675	7200	0	4130	7345	3060	3	מגורים
					475	35	0	90	350	3060	3	מסחר
2016	3	(3) 9	112	(2) 60	26145	10080	0	5780	10285	5045	4	מגורים
					1275	95	0	235	945	5045	4	מסחר
		(5)			1600	(4)	0	370	1230	5045	4	תעסוקה
2088	6	(7) 24	116	(6) 60	26100	10440	0	5010	10650	2215	5	מגורים
					790	60	0	145	585	2215	5	מסחר
2052	6	(7) 24	114	(6) 60	25650	10260	0	4920	10470	2081	6	מגורים
					745	55	0	140	550	2081	6	מסחר
1980	6	(7) 24	110	(6) 60	24750	9900	0	4750	10100	1909	7	מגורים
					685	55	0	125	505	1909	7	מסחר
1638	3	7	91	(1) 60	21245	8190	0	4700	8355	4050	8	מגורים
					1080	80	0	200	800	4050	8	מסחר
		(5)			2200	(4)	0	507	1693	4050	8	תעסוקה
1638	3	7	91	(1) 60	21245	8190	0	4700	8355	3893	9	מגורים
					1080	80	0	200	800	3893	9	מסחר
		(5)			2200	(4)	0	507	1693	3893	9	תעסוקה
1242	3	7	69	(1) 60	16110	6210	0	3565	6335	2863	10	מגורים
					455	35	0	85	335	2863	10	מסחר
		(5)			2050	(4)	0	475	1575	2863	10	תעסוקה
1242	3	7	69	(1) 60	16110	6210	0	3565	6335	2863	11	מגורים
					455	35	0	85	335	2863	11	מסחר
		(5)			2050	(4)	0	475	1575	2863	11	תעסוקה
1620	3	7	90	(1) 60	21010	8100	0	4645	8265	3967	12	מגורים
					1080	80	0	200	800	3967	12	מסחר
					600	(4)	0		600	3967	12	תעסוקה
1620	3	7	90	(1) 60	21010	8100	0	4645	8265	3842	13	מגורים
					1080	80	0	200	800	3842	13	מסחר
					600	(4)	0		600	3842	13	תעסוקה
260	4	(7) 8		(8) 60	15578	5363	0	3065	7150	2271	100	תעסוקה
		(9)			1845	820	0	205	820	2271	100	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	2271	100	מגורים ודיור מיוחד

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	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			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
500	4	8 (7)		60 (8)	30110	10365	0	5925	13820	4388	101	תעסוקה
		(9)			3555	1580	0	395	1580	4388	101	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	4388	101	מגורים ודיור מיוחד
450	4	8 (7)		60 (8)	27330	9410	0	5375	12545	3984	103	תעסוקה
		(9)			3240	1440	0	360	1440	3984	103	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	3984	103	מגורים ודיור מיוחד
420	4	9 (13)		60 (12)	25510	8780	0	5020	11710	3676	104	תעסוקה
		(14)			6930	3080	0	770	3080	3676	104	מסחר
560	4	9 (13)		60 (12)	34680	11940	0	6820	15920	4999	105	תעסוקה
		(14)			9450	4200	0	1050	4200	4999	105	מסחר
450	4	9 (13)		60 (12)	27693	9533	0	5450	12710	3993	106	תעסוקה
		(14)			7560	3360	0	840	3360	3993	106	מסחר
400	4	9 (13)		60 (12)	24865	8560	0	4890	11415	3586	107	תעסוקה
		(14)			6795	3020	0	755	3020	3586	107	מסחר
410	4	8 (7)		60 (8)	25230	8685	0	4965	11580	3640	108	תעסוקה
		(9)			2655	1180	0	295	1180	3640	108	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	3640	108	מגורים ודיור מיוחד
370	4	8 (7)		60 (8)	22460	7735	0	4415	10310	3243	109	תעסוקה
		(9)			2385	1060	0	265	1060	3243	109	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	3243	109	מגורים ודיור מיוחד
900	4	30 (16)		65 (15)	29273	9593	0	6890	12790	3747	120	תעסוקה
		(14)			6390	2840	0	710	2840	3747	120	מסחר
930	4	9 (7)		65 (8)	33240	10895	0	7820	14525	3859	121	תעסוקה
		(14)			2835	1260	0	315	1260	3859	121	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	3859	121	מגורים ודיור מיוחד
960	4	30 (16)		65 (15)	30560	10015	0	7190	13355	3988	122	תעסוקה
		(14)			7515	3340	0	835	3340	3988	122	מסחר
800	4	30 (16)		65 (15)	25675	8415	0	6040	11220	3284	123	תעסוקה
		(14)			5580	2480	0	620	2480	3284	123	מסחר
700	4	30 (16)		65 (15)	25110	8230	0	5910	10975	2913	124	תעסוקה
		(14)			2115	940	0	235	940	2913	124	מסחר
			(10)			(11)	0	(10)	(10)	2913	124	מגורים ודיור מיוחד

מ"ר) העיקרי בנוסף לשטח מרפסות-	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	3	6		60	67420	23450	0	8790	35180	14657	200	מבנים ומוסדות ציבור
	3	6		60	106630 (17)	37090	0	13910	55630	23179	201	מבנים ומוסדות ציבור
			(18)			(19)	0	(18)	(18)	23179	201	מבנים ומוסדות ציבור
150	3	8 (7)		60	11380	3960	0	1480	5940	2472	202	מבנים ומוסדות ציבור
300	3	8 (7)		60	19720 (20)	4820	0	2980	11920	3010	203	מבנים ומוסדות ציבור
		1 (21)		85	6600	0	0	0	6600	7911	150	מתקנים הנדסיים
		1 (22)		60	200	0	0	0	200	1698	151	מתקנים הנדסיים
		2		85	1533	0	0	0	1533	1022	152	מתקנים הנדסיים
		2		85	2134	0	0	0	2134	1490	153	מתקנים הנדסיים
		1		30	275	0	0	0	275 (23)	3661	510	תחנת תחבורה ציבורית
		1		10	50	0	0	10	40	3661	510	תחנת תחבורה מסחר
		1		10	360	0	0	300 (25)	60 (24)	18794	400	שטח ציבורי פתוח
		1		10	80	0	0	20	60	1831	409	שטח ציבורי פתוח
		1		10	80	0	0	20	60	4318	410	שטח ציבורי פתוח
		1		10	80	0	0	20	60	3213	412	שטח ציבורי פתוח
		1		10	80	0	0	20	60	1414	414	שטח ציבורי פתוח

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:

- (1) בכל אחד ממגרשי המגורים לא יפחת מ-20% שיעור יחידות הדיור ששטחן (שטח עיקרי, שטח שירות ומרחב מוגן, לא כולל מרפסות, מחסנים, חניות או שטח משותף) - עד 80 מ"ר.
- (2) במגרשי המגורים, זכויות למסחר ולתעסוקה מותרות במפלס הרחוב / השצ"פ הסובבים בלבד.
- (3) במגרשי המגורים, בקומת קרקע בה משולב מסחר, מותרת תוספת 5% על תכנית הבניה המצוינת בטבלה.
- (4) בנוסף לקומות הכוללות שימוש עיקרי, ניתן למקם חדר טכני, ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.
- (5) בייעודים מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בהיקף של עד 5 מ"ר לתא שטח, בכפוף לסדרי העדיפויות המפורטים בסעיף 6.14 (תשתיות).
- (6) קווי הבניין מוגדרים בנספח קווי הבניין לתכנית זו.
- (7) לשימושי מגורים יותרו מחסנים דירתיים, בשטח שלא יעלה על 7 מ"ר בממוצע ליח"ד ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יח"ד יוצמד לא יותר ממחסן אחד.
- (8) כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0, אלא אם סומן אחרת בנספח קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית קומה עליונה תהיה עד 65% מתכנית קומה טיפוסית. הנסיגה בבנייה תהיה ככל הניתן כלפי החלק הלא-מבונה במרכז המגרש.
- (2) תכנית קומה עליונה תהיה עד 65% מתכנית קומה טיפוסית.
- (3) לעניין מס' הקומות תחשב הכניסה הקובעת במפלס רחוב 200.
- (4) מתוך שטח השרות המוגדר לשימוש המגורים.
- (5) ככל שלא יתאפשר מימוש זכויות התעסוקה במספר הקומות המותר בתא שטח זה, תתאפשר תוספת עד 2 קומות לצורך מימושן.
- (6) תכנית קומות 5 ומעלה לא תעלה על 615 מ"ר.
- (7) בנוסף תותר קומה לצרכים טכניים בלבד.
- (8) בקומות הקרקע מותרת תכנית עד 75%.
- (9) מסחר מותר בקומת הקרקע בלבד.
- (10) בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124 ובתא שטח 201 יחדיו ניתן להקים סה"כ 500 יח"ד קטנות כאשר שטחה של כל יחידה אינו עולה על 50 מ"ר. עד 250 יח"ד מתוכן יתוכננו בתא שטח 201. ההיקף המדוייק של יח"ד בתא שטח זה ייקבע במסגרת תכנית בנייה ופיתוח כמוגדר בסעיף 3.2.4.ב.ה. במידה ובתא שטח 201 יתוכננו פחות מ 250 יח"ד, ניתן יהיה לממש ההפרש בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124. שטחי הבנייה ליחידות דיור אלו בייעוד לתעסוקה יוקצו מתוך שטחי התעסוקה מעל הכניסה הקובעת של תא השטח, ולא יעלו על 25% מסך שטחי הבנייה לתעסוקה מעל הכניסה הקובעת בתא השטח.
- (11) מתוך שטח השרות המוגדר לשימוש התעסוקה.
- (12) בקומת המסד, במפלס רחוב 300, מותרת תכנית עד 80%.
- (13) לעניין מס' הקומות תחשב הכניסה הקובעת במפלס רחוב 300. בנוסף תותר קומה לצרכים טכניים בלבד.
- (14) מסחר מותר במפלס המדרחוב ובקומת המסד, במפלס רחוב 300, בלבד.
- (15) בהתאם לפירוט חלופות הבינוי בסעיף 4.2.
- (16) בהתאם לפירוט חלופות הבינוי בסעיף 4.2. בנוסף תותר קומה לצרכים טכניים בלבד.
- (17) עד 3,000 מ"ר מתוך הזכויות העיקריות ניתן להקצות לשימושים סחירים. מסחר ימוקם רק בקומת הקרקע כלפי הרחוב ו/או השצ"פ הסובבים.
- (18) בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124 ובתא שטח 201 יחדיו ניתן להקים סה"כ 500 יח"ד קטנות כאשר שטחה של כל יחידה אינו עולה על 50 מ"ר. עד 250 יח"ד מתוכן יתוכננו בתא שטח 201. ההיקף המדוייק של יח"ד בתא שטח זה ייקבע במסגרת תכנית בנייה ופיתוח כמוגדר בסעיף 3.2.4.ב.ה. במידה ובתא שטח 201 יתוכננו פחות מ 250 יח"ד, ניתן יהיה לממש ההפרש בתאי שטח 100, 101, 103, 108, 109, 121, 124.
- (19) מתוך שטח השרות המוגדר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

(20) עד 2,000 מ"ר מתוך הזכויות העיקריות ניתן להקצות לשימושים סחירים. מסחר ימוקם רק בקומת הקרקע כלפי הרחוב ו/או השצ"פ הסובב/ים.

(21) גובה מירבי לבניה : 9.5 מ'.

(22) גובה מירבי לבניה : 5 מ'.

(23) שטחים אלה כוללים 75 מ"ר עבור מבנה נהגים במסוף ו-100 מ"ר עבור חדר מיתוג ושנאים להטענה חשמלית..

(24) מותרים 3 מבני קיוסק בשטח עיקרי עד 20 מ"ר כל אחד.

(25) מותרים מבני שירות, שירותים, אחסנה, מתקנים טכניים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות**6.1****זיקת הנאה****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי ובכל שעות היממה. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זה עבודות תשתית בהתאם לדין.
2. פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. הפיתוח יוכל לכלול פינות ישיבה ואתנחתא, גינות כיס, רחבות ומעברים, גינון ונטיעת עצים, אלמנטי מים, מתקני משחק ופנאי, פיסול רחוב, ריהוט רחוב לסוגיו. בתחום זיקת הנאה למעבר רגלי לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי- הרגל, למעט מתקני הצללה והצבת סגירות חורף זמניות.
3. במגרשים בהם קו הבניין הוא אפס, אולם הבינוי נסוג מגבול המגרש עם הרחוב, יסומן בהיתר הבניה המרווח בין גבול המגרש לחזית הבינוי בזיקת הנאה למעבר רגלי ויחולו עליו הוראות סעיף זה.
4. במגרשים בייעוד מגורים לא תותר בניה תת קרקעית בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי.

6.2**מסחר****סימון בתשריט : חזית מסחרית**

1. ברחובות המסומנים בתשריט בחזית מסחרית יש לשלב שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב.
2. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש.
3. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.
4. כניסות לשימושי המסחר תהינה נפרדות מן הכניסות לבנייני המגורים ו/או התעסוקה.
5. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה וטעינה, שתהיה תת-קרקעית או מקורה, מוצנעת ומופרדת. עבור שימושי המסחר בתאי שטח 8-13 תתאפשר פריקה וטעינה ברחוב.
6. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה, המשרתים את שימושי המגורים לבין אלו המשרתים את שימושי המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו לצמצם היקף הנחייה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה יותר, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.

6.3**דרכים תנועה ו/או חניה**

1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
2. כל החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד, למעט בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תחנת תחבורה ציבורית ולאורך דרכים.
3. כניסות רכבים למגרשים:
 - 3.1. לכל מגרש תותר עד גישת רכב אחת בלבד מן הרחוב לחניה, שתמוקם ככל הניתן בחלק המגרש המסומן בנספח התנועה לתכנית זו.
 - 3.2. אין למקם גישת רכב למגרש בצמוד לדופן המגרש עם שצ"פ ו/או עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>3.3. ככל הניתן יעשה בזוגות המגרשים הצמודים 6 ו-101, וכן 7 ו-103 שימוש משותף בכניסות רכב ודרכי גישה לחניונים תת קרקעיים.</p> <p>במגרשי התעסוקה והייעוד המשולב (מגורים, מסחר ותעסוקה) תותר, בנוסף לכך, כניסת רכב נוספת לפריקה וטעינה בתחום המגרש.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית לדרוש חיבור תת קרקעי בין חניונים במגרשים שכנים ו/או שימוש משותף של שני מגרשים גובלים בכניסות ויציאות רכב משותפות. החליטה הוועדה כאמור, תסומן זיקת הנאה הדדית בשטח המיועד לשימוש משותף. הערה בעניין תירשם בעת רישום הבית המשותף.</p> <p>5. בתא שטח 201 יבנה חניון ציבורי תת קרקעי בו יותקנו גם חניות לכלי רכב דו גלגליים.</p> <p>6. לא תותר נגישות כלי רכב והולכי רגל מדרך מס' 471 למגרשים הגובלים בה.</p> <p>7. חיבור נתיב נתי"צ לדרך 471 יהיה בתאום עם חברת נתי"י.</p>



6.4	הוראות בינוי
	<p>הוראות בינוי לקומת הקרקע</p> <p>1. חזית קומת הקרקע כלפי הרחוב מתוכננת להיות פעילה לאורך שעות היום ככל הניתן, ולעודד פעילות צמודת-דופן של הולכי הרגל. לצורך כך, לכל אורך חלקה הקדמי לכיוון הרחוב / הרחובות הגובלים, בשטח שלא יפחת מ-30% משטח קומת הקרקע, יותרו רק שימושים בעלי זיקה ישירה לרחוב (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים, מסחר, תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, שטח לייעוד ציבורי) ולא תמוקמנה דירות מגורים.</p> <p>2. גינות המוצמדות לדירות גן לא תמוקמנה במרווח הקדמי כלפי הרחוב, אלא רק באחורי או בצידי המבנים.</p> <p>3. הפרשי מפלסים ייבלעו בתוך מבנים ולא באמצעות קירות תומכים. במקרים חריגים, בהם הדבר אינו מתאפשר, יהיה הנושא לשיקולו ולאישורו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. רמפות, ביתני כניסה ושערי כניסה לחניה יהיו בתחום קווי הבניין וימוקמו ויעוצבו כחלק מנפח הבניין.</p> <p>5. מבני עזר יכללו בתחום קווי הבניין. מתקני אשפה, תשתיות ומיחזור ישולבו בתוך המבנים או יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>6. שטחי שירות (כגון אחסנה, לוגיסטיקה ומתקני אשפה) בקומת הקרקע ימוקמו ככל הניתן בחזית שאינה פונה כלפי הרחוב או השצי"פ הגובלים.</p>



6.5	הוראות בינוי
	<p>הוראות בינוי למרתפים</p> <p>מרתפים יהיו תת קרקעיים במלוא נפחם. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים המותרים, ולא תכלול הפניית חזית אטומה כלפי הרחוב</p>



6.6	הוראות בינוי
	<p>טיפול בפסולת</p> <p>תותר הקמת מערכת פניאומטית לסילוק אשפה.</p>

6.7	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>התחום המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית מיועד להנחת צנרת מים ותשתיות תת</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 73</p>	<p>6.7 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>קרקעיות של חברת מקורות. בתחום זה יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא ינתן היתר בניה ולא תתאפשר כל פעולה, אלא לאחר תיאום עם חברת מקורות. 2. תותר העברת תשתית קווית אחרת, ובלבד שהעברתה לא תפגע או תמנע העברת קווי מים והיא תיעשה תוך תיאום עם חברת מקורות. 3. תיאסר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים, ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה. <p>6.8 הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות פיתוח כלליות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי הבניין הפונים לשצ"פ, לזיקת הנאה להולכי רגל או לדרך, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ, שטח זה יפותח ויתפקד בהתאם להוראות סעיף 6.1(2). 1.2. פרטי גדרות יפורטו בהיתר הבניה, יהיו אחידים לכל המגרש ויוגשו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. 1.3. שטחים משותפים פתוחים בתחום המגרשים: תכנון שטח המוגדר שפ"פ יפורט בבקשה להיתר הבניה ויוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ המפורט להלן: <p>א. השטח המשותף הפתוח יתוכנן כשטח משותף לשהות ופנאי של דיירים, מבקרים במתחם ועוברי אורח, כגון: מקומות ישיבה, מקומות מפגש, עבודה בחוף, משחק, נטיעות, גינון וכדומה.</p> <p>ב. השטח המשותף הפתוח לא ישמשו לחצרות משק או למיקום מתקנים טכניים של הבניין.</p> <p>ג. על תחום השטח המשותף הפתוח תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.</p> <p>1.4. בתאי שטח 8 - 13 יפותח השטח המשותף הפתוח עבור שהייה של דיירי המגרש ויכלול אלמנטים כגון: ריצופים, גינון ונטיעת עצים, אלמנטי מים, מתקני משחק ופנאי, ריהוט רחוב וסוגיו ותאורה.</p> <p>2. הוראות ביחס לנטיעות עצים</p> <p>ההוראות הבאות יחולו בכל המגרשים בתחום התכנית, למעט בייעודים מתקנים הנדסיים, תחנת תחבורה ציבורית ודרכים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.1. נטיעות ופרטי הבניה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבניה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז, הזנה, דישון, אוורור. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו. 2.2. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, מרתפים) יתוכננו על מצע מנותק איכותי שעומקו לא יפחת מ- 1.5 מטר, כאשר לכל עץ בית גידול של 10 מ"ק אדמה לפחות. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בניה.
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2 / 4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין נתיבי טיסה. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4 2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המישור הקוני ומזעור סכנת ציפורים

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
<p>לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה עבור המבנה וכל מערכותיו כולל מערכות סולאריות, רום עליון של פיר ארובות, מתקני עזר לבניה כגון מנופים/ עגורנים במהלך הבניה, הינו כמפורט בהוראות תמ"א 4/2. לא תותר חריגה מגובה זה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור הרשות לתעופה אזרחית ומשרד הביטחון לעניין גובה המבנה וכל מערכותיו כולל מערכות סולאריות, רום עליון של פיר ארובות, מתקני עזר לבניה כגון מנופים/עגורנים במהלך הבניה.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות סימון.</p>	



הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.10
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תנאי זה לא יחול על מגרשים בייעוד שב"צ (להם תוכן תכנית "בינוי ופיתוח" לפי הוראות סעיף 4.3) ולא על תאי שטח 150 ו-151 (המיועדים לתחנת שאיבה ולבריכת איגום מים של חברת מקורות).</p> <p>1.1. תכנית בינוי לביצוע תוכן בקנה מידה 1:500, ע"י אדריכל רשוי ואדריכל נוף רשוי.</p> <p>1.2. ניתן לחלק את תחום התכנית ל-3 מקטעים שונים של "בינוי לביצוע", כל עוד יכלול אחד המקטעים את כל תאי השטח מצפון לרחוב 200. בכל אחד מהם יהיה אישור התכנית תנאי להיתר בניה ראשון.</p> <p>1.3. תכנית בינוי לביצוע תכלול לפחות את המסמכים הבאים: תשריט בינוי, נספח פיתוח ונוף, נספח תנועה וחניה, נספח מים וביוב, נספח ניקוז ותיעול, נספח אקלימי (שיפרט את השפעות הבינוי המוצע בהיבט הצללה ורוחות על תחום התכנית ועל הרחובות הסובבים והמגרשים הגובלים), הנחיות לעניין פינוי אשפה ונספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה.</p> <p>2. ביצוע בפועל של המשך דרך התקווה לכיוון מזרח יהווה תנאי:</p> <p>2.1. להוצאת היתר בניה ראשון במגרשי המגורים.</p> <p>2.2. להוצאת היתרי בניה במגרשי התעסוקה, מעבר לזכויות בניה (עיקרי) בהיקף 45,000 מ"ר לתעסוקה ולמסחר.</p> <p>2.3. להוצאת היתר בניה ראשון במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, למעט בתאי שטח 200 ו-201.</p> <p>3. תחילת ביצוע הנת"צ לאורך 471 יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה מעל 150,000 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה ומסחר.</p> <p>4. תחילת ביצוע הגשר מעל דרך 471 יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה מעל 200,000 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה ומסחר.</p>	



הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.11
<p>1. במגרשים בייעוד תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מימוש הזכויות העיקריות במגרש, עבור כלל השימושים, בהיקף שלא יפחת מ-85%.</p> <p>2. במגרש מגורים הכולל זכויות לשימושי מסחר ו/או תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מימוש הזכויות העיקריות לשימושים אלו במגרש בהיקף שלא יפחת מ-85%. סעיף זה לא יחול ביחס לזכויות לתעסוקה בתא שטח 4.</p> <p>3. בתא שטח בייעוד תחנה לתחבורה ציבורית - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח</p>	



<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>סביבתי, שיבחן את ההשפעות הסביבתיות של התחנה המוצעת על שימושי הקרקע הסמוכים, על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>4. בתאי שטח בייעוד מתקנים הנדסיים - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בחינה אקוסטית של השפעות המתקנים המוצעים על שימושי הקרקע הסמוכים בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, וככל והמתקן ההנדסי הינו מתקן לשאיבת ביוב גם הצגת חו"ד סביבתית למניעת מפגעי ריח.</p> <p>5. בכל תחום התכנית - תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון ביוב שיבטיח את שירות תוספת הפיתוח המוצעת.</p> <p>6. בתאי שטח 501, 201 ו-203 - תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת צנרת מקורות קיימת לתוואי החדש, המסומן בתשריט התכנית בהנחיות מיוחדות.</p> <p>7. בתאי שטח 5,6,7, 203, ככל שטרם נבנו מבני התעסוקה הצמודים לכביש 471 תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח המתייחס להשפעה האקוסטית של כביש זה על תא השטח בו מבוקש ההיתר ולהשפעה האקוסטית של הבינוי או אי הבינוי במגרשי התעסוקה הרלוונטיים הצמודים לכביש 471.</p> <p>8. בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור - תנאי למתן היתר לשימושי מסחר יהיה הצגת תכנית בינוי למגרש בשלמותו תוך התייחסות לשימושי הציבור ויחסי הגומלין בינם לבין השימוש המסחרי.</p> <p>9. תא שטח 200 - תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד ועדת השימור לעניין הצורך בשימור הבריכה. ככל שיקבע המבנה לשימור, היתר הבנייה הראשון בתא שטח 200 יתייחס גם להיבטי השימור הנדרשים.</p> <p>10. היתרי בנייה בתאי שטח 151,153,510 וכן היתרי בנייה/ הרשאות למבנה דרך עבור הגשרים החוצים את דרך 471, יתואמו עם חברת נתיבי ישראל.</p>	



<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. התניות ביחס למתחמי איחוד וחלוקה:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ במתחם 1 יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם 1.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ במתחם 2 יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם 2.</p> <p>2. התניות ביחס לתשתיות:</p> <p>2.1. תנאים למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה ו/או שב"צ יהיו:</p> <p>א. מתן היתר בניה לביצוע תחנת השאיבה לביוב בתא שטח 153.</p> <p>ב. מתן היתר בניה להקמת בריכת איגום עירונית, בהתאם לתכנית האב למים.</p> <p>ג. תיאום עם בעל הרשיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>2.2. על אף האמור בסעיף 2.1 לעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה בתחום תאי שטח 200, 201 ו-210 גם לפני מתן היתר בניה למתקני התשתית הנזכרים, ככל שיאושרו עבורם ע"י משרד הבריאות פתרונות לעניין מים וביוב.</p>	



<p>איחוד וחלוקה סימון בתשריט: גבול מתחם</p>	<p>6.13</p>
<p>1. בתשריט התכנית מסומנים שני מתחמים לאיחוד וחלוקה: מתחם 1 (מזרחי) בשטח 29.2 דונם ומתחם 2 (מערבי) בשטח 233.6 דונם.</p>	

<p>איחוד וחלוקה סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p>6.13</p>
<p>2. איחוד וחלוקה ייעשו לפי גבולות מתחמים אלו, בתכנית נפרדת בסמכות הוועדה המקומית. 3. במסגרת האיחוד והחלוקה ירשמו השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית. 4. לעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה יילקח בחשבון המצב התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר 429-0479022.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>1. בדרכים ובשטחים הציבוריים תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי. 2. כל קווי התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאד, צינורות מים וביוב ראשיים - יהיו תת קרקעיים. 3. פילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח. 4. גז טבעי בלחץ נמוך מאד : 4.1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים, ככל האפשר על פי סדר העדיפויות כדלקמן : א. במגרשים למתקנים הנדסיים ; ב. בשטחים ציבוריים פתוחים, בעדיפות לתאי שטח 406, 418 ו-419 ; ג. בתחום רצועות תשתית ודרכים. 4.2. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד תוגש מפת עדות על פי דין למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>6.14</p>
<p>ביוב</p> <p>א. תיערך הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	<p>6.15</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. מי הנגר מהגגות יוחדרו לתת הקרקע בתחום המגרש. 2. תכסית הבניה הכוללת (עילית ותת קרקעית) לא תעלה על 85% משטח המגרש, כך שישמרו לפחות 15% משטח המגרש פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף אטומים, ויהיו חדירים לחלחול מים לתת-הקרקע, לרבות חיפוי בחומר חדיר-מים (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן להותיר פחות מ-15% משטח המגרש חדירים למים אם יותקנו אמצעים להחדרת נגר מהגגות, בכפוף לאישור רשות המים. 3. לתכנית הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי הבניה של השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חילחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס הוועדה המקומית. 4. ניקוז גגות המבנים והמרפסות יחובר לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית ולא תותר שפיכה חופשית. במידה ולא מתאפשר חיבור למערכת הניקוז, תתאפשר שפיכה מבוקרת לאזורים מחלחלים באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.16</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בין היתר בנושאים הבאים:

1. אקוסטיקה

הגשת דו"ח אקוסטי מעודכן הבוחן את השפעותיו של כביש 471 על כל מגרש בשלמותו וביצוע פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למסקנות דו"ח זה.

במבני המגורים והציבור, יש לשמור על רמת בידוד אקוסטית מינימאלית של מעטפת המבנה של 25dB(A) בשל רעש מכבישים מקומיים ומרוחקים באזור וכמיגון נגד רעש שכונתי. בכל המבנים, לרבות מבני המגורים והציבור, להם לפי חישוב הרעש לא נדרש מיגון אקוסטי, כושר הפחתת הרעש המינימאלי במעטפת הבניין לא יפחת מ-20dB(A) בכל החזיתות והקומות. בכל המבנים, אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממ"דים (בהקשר לסוג החלון).

2. משטר הרוחות

למבנים שגובהם מעל 60 מ' נדרשת עריכת חו"ד סביבתית לעניין השפעת הבניין על משטר הרוחות סביבו ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חו"ד זו תוגש לאגף איכות הסביבה ברשות המקומית, ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה.

3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון כולל למערכות האוורור של הבניין אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. תקני פליטת המזהמים יהיו בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.

4. מפגעים סביבתיים וחומרים מסוכנים

א. כתנאי למתן היתר בניה ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. בהתייחס לתכנית מח/262 "מתקנים הנדסיים" (הגדלת בריכות איגום המים הקיימות והנחת קו חדש בין תחנת השאיבה לבריכות) תנאי להוצאת היתר לבריכות יהיה הגשת מסמך סביבתי המתייחס לרעש מצויד מכני וחומרים מסוכנים.

ג. תנאי למתן היתר בניה - שמירת מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.

5. פסולת בניין

א. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין ייעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.

ג. תותר הצבת מגרסה ניידת למחזור פסולת הבניין בתהליך הבניה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישורו.

6. פסולת קיימת בתחום התכנית

בטרם ביצוע כל עבודה בתחום התכנית נדרש טיפול בריכוז הפסולת המצוי בתחום 11 בתשריט המופיע בעמוד 7 לסקר הפסולת המצורף למסמכי התכנית. תיבחן האפשרות לטיפול מיידי בפסולת זו ולמחזור באתר.



6.17

איכות הסביבה

7. קרינה

א. כדי לעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, הבניינים הקרובים ביותר למעגלי מתח עליון חייבים להימצא בטווח מינימאלי של 60 מ', על פי הפירוט הבא: מבני ציבור, תעסוקה ומסחר יש למקם במרחק מינימאלי של 60 מ' מקו המתח העליון. מגורים ושצ"פים הכוללים גני משחקים לילדים יש למקם במרחק מינימאלי של 80 מ' מקו המתח העליון. שצ"פים ללא גני משחק לילדים ניתן למקם בטווח שבין 0-60 מ'. יש לוודא קביעה זו באמצעות אומדן תאורטי של הפצת שטף השדה המגנטי ממעגלי מתח עליון לביקוש זרם של 60% מיכולת המעגלים להעביר זרם בהתאמה לשטח החתך שלהם וסוג המתכות המרכיבות אותם.

ב. במגרשים בייעוד תעסוקה בתחום המסומן בתשריט התכנית כקטן מ-60 מ' מקו המתח העליון לא ימוקמו שימושים רגישים לקרינה אלקטרומגנטית.

6.18

חשמל

1. מיקום תחנות ההשנאה ומיתוג יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס הוועדה המקומית. בניית חדרי השנאים בייעודים הנ"ל תותר עד קו בניין אפס. תותר בניית תחנות שנאים בשצ"פים ובשטחים פתוחים, ובשטחים למתקנים הנדסיים.

2. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

3. קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. לצורך אספקת חשמל זמנית לשלבי ביצוע התוכנית תותר הקמת קווי חשמל עיליים עם שנאים על גביהם.

6.19

סטיה ניכרת

1. סגירת מרפסות או מרפסות גג אסורות ותחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

2. יתאפשר חיבור לתחבורה ציבורית בלבד מדרך 471 לתחום התכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות עבורה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.

2. מתן היתרי בנייה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב, מאושרות ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה, לרבות שלבי ביצוע המבטיחים את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.