

הוראות התכנית

תכנית מס' 460-1049501

גדרה - מתחמים דרומיים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גדרה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/08/2024

לאשר את התוכנית

13/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005201410/310>

דברי הסבר לתכנית

תחום התכנון ממוקם בדרום גדרה וגובל בצידו הצפוני של כביש 7. בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית מס' 453-0340554, מבקשת תכנית זאת לקדם את תכנון מתחם מס' 2. מתחם מס' 2 מתוכנן באופן מפורט כהמשך למרקם שכונת המגורים הקיימת מלבד מתחם תחנת הדלק בו מוצע מכח תכנית זאת לערב גם שימושי מסחר ותעסוקה. המתחם מכיל פארק רובעי בהתאם לתכנית המתאר המצוי במרחקי ההפרדה הנדרשים בהתאם לתמ"א 37 מצינור הולכת הגז. תוספת יחידות הדיור המוצעת במתחם מס' 2 מסתכמת ב-903 יח"ד בתמהיל גדלים מגוון וכוללת יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ודיור בהישג יד לפי התוספת השישית. בחמישה תאי שטח מוצעת חזית מסחרית לרחוב. לתוספת יח"ד הוקצו כל שטחי הציבור הנדרשים תוך ניצול שטח תחת מגבלות תשתית ודרכים לטובת פיתוח של פארק רובעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 460-1049501

1.2 שטח התכנית 186.349 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

גדרה

קואורדינאטה X

178666

קואורדינאטה Y

634528

1.5.2 תיאור מקום

מצפון לכביש מס' 7, מזרחית לכביש 40/רח' הרצל, מערבית לרח' פינס, דרומית לבית הקברות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרה - חלק מתחום הרשות: גדרה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גדרה	פינס		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3872	מוסדר	חלק	212	18, 132, 214, 223
3873	מוסדר	חלק	38, 66, 69, 78, 194, 199, 201, 204, 206, 216, 219, 221-222, 224, 230, 260, 264	9, 80, 185, 210, 227
3874	מוסדר	חלק	129, 133, 136, 143	139, 141
4586	מוסדר	חלק		235

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
גד/ 40	ב - ד
זמ/ מק/ 584 / 8	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 31 /א/ 6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 6. הוראות תכנית תמא/ 31 /א/ 6 תחולנה על תכנית זו.	0			13/07/1996
<u>תמא/ 37 /א/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 37/א/ 1	5065	1948		09/04/2002
<u>תמא/ 37 /3/ ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /3/ ב. הוראות תכנית תמא/ 37 /3/ ב תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תתל/ 3 /4 /10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 /4 /10. הוראות תכנית תתל/ 3 /4 /10 תחולנה על תכנית זו.	5379			18/05/2005
<u>גד/ 40</u>	החלפה		1020			11/07/1963
<u>זמ/ 500</u>	החלפה		3255			26/09/1985
<u>זמ/ מק/ 584 /8</u>	החלפה		5274			22/02/2004
<u>זמ/ 584 /7</u>	החלפה		5559	4446		25/07/2006
<u>זמ/ 500 /5</u>	החלפה		5224	4089		14/09/2003
<u>453-0340554</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -453 0340554. הוראות תכנית 453-0340554 תחולנה על תכנית זו.	8117	7815		19/02/2019
<u>460-0729327</u>	כפיפות	השטחים המוצעים בתכנית זו אוגמים את הזכויות מתכנית המרתפים -460 0729327.	9717	7316		30/06/2021

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				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	30/01/2023	ברני גטניו	10: 16 01/02/2023	נספח מס' 1 - מצב מאושר	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 2500	1	30/01/2023	ברני גטניו	10: 16 01/02/2023	נספח מס' 2 - מפת בעלויות	לא
בינוי	רקע	1: 1000	1	01/09/2024	מיכאל וינד	16: 22 03/09/2024	נספח מס' 3 - בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	18/04/2024	אסנת קסלסי קוצר	12: 00 21/04/2024	נספח מס' 4 - נוף ופיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	01/09/2024	אלבר אנדריא	16: 27 03/09/2024	נספח מס' 5 - תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	01/09/2024	אלבר אנדריא	16: 27 03/09/2024	נספח מס' 5 - תנועה - תחב"צ ואופניים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	24/02/2022	אדיר אלווס	11: 00 18/07/2023	נספח מס' 6 - תכנית שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250		24/08/2022	אדיר אלווס	11: 03 18/07/2023	נספח מס' 6 - סקר עצים	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 1250	1	10/04/2024	יאיר קורנברג	12: 03 21/04/2024	נספח מס' 9 - תכנית מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	רקע		10	10/04/2024	יאיר קורנברג	12: 03 21/04/2024	נספח מס' 9 - חוברת מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250	1	10/04/2024	יאיר קורנברג	12: 03 21/04/2024	נספח מס' 11 - תכנית ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	רקע		24	10/04/2024	יאיר קורנברג	12: 04 21/04/2024	נספח מס' 11 - חוברת ניהול מי נגר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		35	07/04/2024	גל ויסקין	12: 04 21/04/2024	נספח מס' 12 - מסמך סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		29	07/04/2024	חן נאור	12: 05 21/04/2024	נספח מס' 13 - פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		41	04/09/2024	אסף לוי	08: 40 12/09/2024	נספח מס' 14 - טבלאות איזון והקצאה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע		66	05/06/2023	אלבר אנדריא	08: 53 13/07/2023	נספח מס' 15 - בדיקת השלכות תחבורתית	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900516		ariel@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	23	03-7900516		ariel@aprent.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	א.כ. ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	יועץ נופי	אסנת קסלסי קוצר	116943	א(ר)א אדריכלות נוף ועיצוב עירוני	ירושלים	רבי בנימין	4	02-6747070		osantkk@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל	34	04-6987946		office@andria.co.il
אינג'	מהנדס	שמעון פרץ סלע	37677	פרץ סלע הנדסה אזרחית בע"מ	לוד	סער עקיבא	19	08-9212608		shimon@ps-eng.com
	יועץ סביבתי	גל ויסקין		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637		gal@ethos-group.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	שבזי	26	074-7026070		radi@radim-eng.co.il
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net
	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ	רעננה	הגלבוע	8	077-4504511		asaf@levyap.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		bernardg@datamap.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרוגרמה	יועץ	חן נאור		אביב ניהול הנדסה ומערכו בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		
פרוגרמה	יועץ	אוהד רוזנווסר		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		ohadro@aviv amcg.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד עם כניסה נוספת, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור הראשית כולל ממ"ד וחניה 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011. 4. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב 2011) לפיה הפתרון המיגוני בעתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.
דירות בינוניות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 81-99 מ"ר כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.
דירות גדולות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 100 מ"ר ומעלה כולל פתרון המיגון. לא כולל מרפסות.
דירות קטנות	דירה אשר שטחה הוא 80 מ"ר לכל היותר, שטח עיקרי לרבות שטח המרחב המוגן. לא כולל מרפסות.
חזית עם הוראות מיוחדות	חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומבני ציבור ככל והיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
מועדון דיירים	שטח משותף לשימוש דיירים ביעוד הכולל מגורים.

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 שכונת מגורים ופארק הכוללים 903 יח"ד ושטחי ציבור בדרום גדרה בסמוך לכביש מס' 7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע המאושרים מהיעודים: קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, רצועת תשתיות, בית קברות, תחנת דלק ושרותי דרך, ומבנים ומוסדות ציבור ליעודים: מגורים ב', מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, שטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח מגרשים להקמת מגורים (903 יח"ד), מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ותשתיות, מתקנים הנדסיים.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית במתחם המגורים.

4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

5. התוויות דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות.

6. קביעת הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצוע ע"פ סעיף 69 (12) לחוק.

7. קביעת הוראות לדיור בר השגה לפי התוספת השישית בחוק התכנון והבנייה.

8. קביעת הוראת לדיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	58 - 74
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
שטח ציבורי פתוח	671 - 674
דרך מאושרת	819, 820
דרך מוצעת	830 - 839
שביל	861 - 865
תחנת תדלוק	910
מסחר ותעסוקה	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	830, 831, 836, 837
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	59, 60, 64, 65, 69
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	861, 864
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	671, 673
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	819, 820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	830, 831, 835 - 838
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	58, 60, 63, 71, 72
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	30
גבול מגבלות בניה	שביל	865
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	671 - 673
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	910
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	820
גשר/מעבר עילי	שביל	862
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	819
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	830, 831
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	400, 402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	58, 60, 61, 70, 72
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	672 - 674
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	62, 66, 67, 72
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ב'	58, 59, 70, 72
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	30
מבנה להריסה	דרך מוצעת	836 - 838
מבנה להריסה	מגורים ב'	58, 59
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	30
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	672, 673
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	819, 820
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	830, 831, 833, 835
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	74 - 58
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	865 ,863 - 861
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	674 - 672
קו גז	דרך מוצעת	831
קו גז	שטח ציבורי פתוח	673 ,671
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	820 ,819
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	838 ,837 ,835 ,833 ,831 ,830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	74 - 59
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	865 - 861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	674 - 671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	186	0.10
דרך מאושרת	8,350	4.48
מבנים ומוסדות ציבור	94	0.05
קרקע חקלאית	134,817	72.35
רצועת תשתיות	34,531	18.53
שטח ציבורי פתוח	3,582	1.92
תחנת דלק ושירותי דרך	4,789	2.57
סה"כ	186,349	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,177.97	1.17
דרך מוצעת	36,557.73	19.63
מבנים ומוסדות ציבור	7,877.31	4.23
מגורים ב'	51,041.03	27.40
מסחר ותעסוקה	1,408.24	0.76
שביל	2,490.35	1.34
שטח ציבורי פתוח	83,026.58	44.57
תחנת תדלוק	1,700.05	0.91
סה"כ	186,279.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מגורים להשכרה ארוכת טווח בתאי שטח 66,67. 3. דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה בתאי שטח 62,72. 4. שטחי תפעול, תחזוקה ואחסנה עבור חברת ניהול. 5. מסחר בקומת קרקע בתאי שטח 58-59, 70, ו-72.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גובה קומות: 1. גובה קומת מגורים (רצפה רצפה) לא יפחת מ-3.30 מטר ולא יעלה על 3.60 מטר. 2. גובה קומת מסחר (רצפה רצפה) משולבת במבנה מגורים לא יפחת מ-4.00 מטר ולא יעלה על 6.60 מטר. ב. מספר מבנים מזערי בתא שטח: להלן מספר המבנים המזערי בכל תא שטח: 1. בתא שטח מס' 58 יבנו לפחות 2 מבני מגורים. 2. בתא שטח מס' 59 יבנו לפחות 4 מבני מגורים. 3. בתא שטח מס' 60 יבנו לפחות 3 מבני מגורים. 4. בתא שטח מס' 61 יבנו לפחות 4 מבני מגורים. 5. בתא שטח מס' 62 יבנו לפחות 4 מבני מגורים. 6. בתא שטח מס' 63 יבנו לפחות 2 מבני מגורים. 7. בתא שטח מס' 64 יבנו לפחות 4 מבני מגורים. 8. בתא שטח מס' 65 יבנו לפחות 3 מבני מגורים. 9. בתא שטח מס' 66 יבנו לפחות 4 מבני מגורים. 10. בתא שטח מס' 67 יבנו לפחות 3 מבני מגורים. 11. בתא שטח מס' 68 יבנו לפחות 4 מבני מגורים. 12. בתא שטח מס' 69 יבנו לפחות 2 מבני מגורים. 13. בתא שטח מס' 70 יבנו לפחות 3 מבני מגורים. 14. בתא שטח מס' 71 יבנו לפחות 2 מבני מגורים. 15. בתא שטח מס' 73 יבנו לפחות 2 מבני מגורים. 16. בתא שטח מס' 74 יבנו לפחות 2 מבני מגורים. ג. שטחים פתוחים משותפים: 1. בכל מגרש מגורים יפותח שטח משותף לרווחת הדיירים באופן נגיש. 2. בתאי שטח בהיקף של 3 דונם ומעלה תפותח חצר דיירים משותפת במרכז המגרש אשר לא תפחת מ-15% משטח המגרש. החצר המשותפת תאפשר גישה ישירה באמצעות שבילים אל לפחות שלושה שטחים ציבוריים גובלים כגון רחוב, שביל או שטח ציבורי פתוח, מלבד תא שטח מס' 60 אשר יאפשר גישה אל לפחות שני שטחים ציבוריים גובלים. ד. מרפסות:

4.1

מגורים ב'

2. מרפסות הבניינים יופנו ככל הניתן אל שטח ציבורי גובל כגון דרך ציבורית, שביל או שטח ציבורי פתוח.

3. תותר הקמת 50% משטח מרפסת שמש בין שלושה קירות. תותר הקמת 100% משטח מרפסת שירות בין שלוש קירות.

4. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

ה. מחסנים עבור דיירים:

1. לכל יח"ד יתוכנן מחסן, מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.
2. המחסנים יותרו בקומת הקרקע או בתת הקרקע, ויתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנים.
3. לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיור.

ו. מועדון דיירים:

1. שטח המועדון ירשם כשטח משותף ולא יוצמד ליח"ד.
2. שטח המועדון יוגבל לשטח של 120 מ"ר.

ז. חנייה:

1. חניות ימוקמו מתחת למפלס הקרקע.

ח. שטחים טכניים:

1. יותרו בתת הקרקע מתקני שנאים ואגירת חשמל ללא פליטות.
2. שטחים עבור תפעול, תחזוקה, ואחסנה עבור חברת הניהול ימוקמו בתת הקרקע.

ט. דיורית:

1. הקמת הדיוריות תתאפשר בדיורות ששטחן עולה על 110 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד). לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת.

י. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיף 6.2.

ב

הנחיות מיוחדות

יח"ד להשכרה - מגורים עם הנחיות מיוחדות:

בתאי שטח 66,67: יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח לתקופת הפעלה שלא תפחת מ-20 שנה בבעלות אחודה.

בתאי שטח 62,72: דיור בר השגה לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, 25% מהדירות יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

4.2

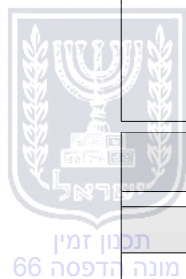
מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים



4.2	מסחר ותעסוקה
	1. מסחר לרבות הסעדה. 2. תעסוקה לרבות משרדים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גובה קומות: 1. גובה קומת מסחר (רצפה רצפה) לא יפחת מ-4.50 מטר ולא יעלה על 7.00 מטר. 2. גובה קומת תעסוקה (רצפה רצפה) לא יפחת מ-4.00 מטר ולא יעלה על 5.00 מטר. ב. שטחים טכניים: 1. יותרו בתת הקרקע מתקני שנאים ואגירת חשמל ללא פליטות. ג. ראו הוראות בינוי ופיתוח נוספות בסעיף 6.2.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מוסדות ציבור. שירותי רווחה, דת, קהילה, ותרבות. 2. מסחר נלווה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי א. שטחים טכניים: 1. יותרו בתת הקרקע מתקני שנאים ואגירת חשמל ללא פליטות.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. 2. שביל אופניים ושביל הולכי רגל. 3. שטחי איגום מי נגר ובריכות אקולוגיות. 4. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים. 5. קיוסק בתא שטח 673 ו- 671. 6. מתקני שנאים ואגירת חשמל ללא פליטות באזורים המסומנים בתשריט. 7. מתרס אקוסטי בתאי שטח 673 ו- 671.
4.4.2	הוראות
א	פיתוח ונוף להלן הנחיות לפיתוח פארק רובעי: 1. בתאי שטח 671, 673 יפותח פארק רובעי המשלב פעילות פנאי לרווחת כלל תושבי הישוב. 2. בשטח הפארק הגובל בכביש מס' 7 ישולב פיתוח אשר ימתן את רעש התנועה מהכביש. 3. יותר גידור שטח של עד 5 דונם לטובת גינון קהילתי. 4. בתכנית לפיתוח תא שטח מס' 673 ישולב שטח לאיגום והשהיית מי נגר. הנחיות נוספות: 1. בתא שטח מס' 672 תפותח גינה ציבורית בשילוב ושמירה על מתקן קידוח המים הקיים. 2. התאורה במגרשים תופנה למשטח ההארה, תוך צמצום זליגת אור לעבר שטחי המגורים.



4.4	שטח ציבורי פתוח
	הגובלים בתוכנית. 3. מערכות תשתית תת קרקעיות תהיינה משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. 4. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. 5. יש להתקין מקומות חניה לאופניים בשטח ציבורי פתוח. 6. יותר הקמת מחסן תחזוקה רק בצמוד לשטח בנוי. 7. תכנון מתרס אקוסטי בתא שטח 673 ו- 671 יבוצע בהתאם לדו"ח האקוסטי. המתרס ישתלב בתכנית הפיתוח. 8. בריכת החורף העונתית תתוכנן לצרכי השהיית נגר ואקולוגיה.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. מתקני אצירה ומחזור אשפה בלתי מקורים.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. השבילים יפותחו בשילוב צמחיה, עצים, תאורה, ריהוט רחוב כולל מצללות. 2. התאורה במגרשים תופנה למשטח ההארה, תוך צמצום זליגת אור לעבר מבני המגורים.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	1. דרך למעט מסילות ברזל. 2. מעבר תשתיות ציבוריות. 3. מעבר תחתי במקום המסומן בתשריט.
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. מתחת לדרך המוצעת בתא שטח 820 יפותח מעבר תחתי לתנועת רכבים והולכי רגל. 2. המעבר התחתי יפותח באופן המאפשר את המשך פעילותו של הפארק הרובעי וחיבורם של תאי שטח מס' 671 ו-673 (שצ"פ).
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	כמפורט בסעיף 4.6
4.7.2	הוראות
4.8	תחנת تدלוק
4.8.1	שימושים
	א. תחנת דלק. ב. מסחר.

תחנת תדלוק	4.8
הוראות	4.8.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר גודל מגרש מוחלט
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
468	58	מגורים	ב'	2895	1463	0	6948	50	39	25	6	3	5	4	3	0	468
0	58	מסחר	ב'	2895	60	0	0	16	0	7	1	0	5	4	3	0	0
864	59	מגורים	ב'	4890	2850	0	11736	50	72	25	6	3	4	3	3	0	864
0	59	מסחר	ב'	4890	87	0	0	14	0	7	1	0	4	3	3	0	0
684	60	מגורים	ב'	3380	2013	0	8112	50	57	21	6	3	3	3	3	3	684
1008	61	מגורים	ב'	4332	2675	0	10394	50	84	21	6	3	3	3	3	3	1008
1080	62	מגורים	ב'	4527	2750	0	10862	50	90	21	6	3	3	3	3	3	1080
504	63	מגורים	ב'	2238	1825	0	5369	50	42	21	6	3	3	3	5	3	504
1068	64	מגורים	ב'	4562	2738	0	10946	50	89	21	6	3	3	3	3	3	1068
540	65	מגורים	ב'	2915	1538	0	6994	50	45	21	6	3	3	3	5	3	540
1176	66	מגורים	ב'	4347	2850	0	10430	50	98	21	6	3	3	1	3	3	1176
408	67	מגורים	ב'	2070	1400	0	4966	50	34	21	6	3	3	3	5	3	408
756	68	מגורים	ב'	3079	2088	0	7387	50	63	21	6	3	3	3	4	3	756
468	69	מגורים	ב'	2250	1463	0	5400	50	39	21	6	3	3	3	3	3	468
696	70	מגורים	ב'	3714	2350	0	8911	50	58	25	6	3	3	(1)	4	0	696
0	70	מסחר	ב'	3714	21	0	0	50	0	7	1	0	3	(2)	4	0	0
444	71	מגורים	ב'	1999	1438	0	4798	50	37	21	6	3	3	3	3	3	444
180	72	מגורים	ב'	1151	513	0	2762	50	15	25	6	3	3	3	5	3	180
0	72	מסחר	ב'	1151	24	0	0	10	0	7	1	0	3	3	5	3	0
252	73	מגורים	ב'	1335	913	0	3204	50	21	21	6	3	3	3	5	3	252
240	74	מגורים	ב'	1380	900	0	3312	50	20	21	6	3	3	3	5	3	240
0	30	מסחר	ותעסוקה	1413	100	0	1100		0	7	1	5	0	0	0	0	0
300	30	מסחר	ותעסוקה	1413	400	0	3500		0	30	6	5	0	0	0	0	300
0	910	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	1706	550	0	1500	50	0	7	1	5	0	0	(2)	0	0
0	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1732	433	0	0	50	0	22	5	1	4	3	3	3	0
0	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3152	788	0	0	50	0	22	5	1	3	3	3	3	0
0	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2995	749	0	0	50	0	22	5	1	3	3	0	3	0



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מ"ר גודל מגרש מוחלט
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						אחורי	קדמי			
שטח ציבורי פתוח	מסחר	671	24325	100	25	0	0	0.25	0	4	1	0	0	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	671	24325	250	0	250	0	0.5	0	4	1	1	0	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח	מסחר	673	50563	100	25	0	0	0.25	0	4	1	0	0	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	673	50563	250	0	250	0	0.5	0	4	1	1	0	0	0	0	

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

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

הוראות טבלה 5:

- חדר מדרגות ביציאה למפלס הגג לא יבוא במניין הקומות מעל הכניסה הקובעת.
- ניתן לנייד שטחי זכויות בינוי שהוקצו מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- לכל יח"ד תותר תוספת 6 מ"ר נטו מעל המפורט בטבלה 5 לטובת מחסנים דירתיים אשר יוצמדו ליח"ד.
- בתאי שטח עם שימושי מגורים תותר תוספת של 2 מ"ר עבור כל יח"ד לטובת מועדון דיירים עד כדי 120 מ"ר בכל תא שטח מעל המפורט בטבלה 5.
- בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ניתן לנייד שטחי זכויות בינוי עבור מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור בהיקף של עד 100 מ"ר מתוך שטחי הבניה המאושרים.
- בתאי שטח המסומנים בהנחיות מיוחדות עבור יח"ד להשכרה יותרו שטחים נלווים לטובת ניהול תפעול תחזוקה ואחסנה למטרת הדיוור להשכרה: 25 מ"ר עיקרי למגרש, 75 מ"ר שירות. יובהר כי שטחים אלה הם בנוסף לשטחי המגורים ויוכלו לשמש רק עבור שימושים אלו, ולא ניתן יהיה לממשם לשום שימוש אחר.
- התכנית המפורטת בטבלה מתייחסת לתכנית עילית מירבית מעל מפלס הכניסה הקובעת. התכנית התת קרקעית המירבית המותרת הינה 80%.
- תמהיל יח"ד מחייב בכל אחד ממגרשי המגורים: 20% יח"ד קטנות, 55% יח"ד בינוניות, 25% יח"ד גדולות. במקרים בו חישוב התמהיל לא ייצר תוצאה של מספרים שלמים יש לעגל כלפי מעלה את מס' יח"ד הקטנות וזאת מבלי להוסיף למספר הכולל בטבלה 5.
- בתא שטח 66 תמהיל יח"ד יהיה: 27 יח"ד קטנות, 49 יח"ד בינוניות, ו- 22 יח"ד גדולות.
- בתא שטח 67 תמהיל יח"ד יהיה: 10 יח"ד קטנות, 17 יח"ד בינוניות, ו- 7 יח"ד גדולות.
- מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הקרקע.
- היקף כלל הדיוריות בתכנית יעמוד על 80 לכל היותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט.

(2) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון לפיתוח בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בנינו ופיתוח בקנ"מ 1: 500 (לכל הפחות) לכל שטח התכנית, אשר תכלול, בין השאר, הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. פיתוח המרחב הציבורי והממשק עם מגרשי הבינוי.
 - ב. מפלסי כניסה וגגות.
 - ג. העמדת המבנים, צורתם וגובהם.
 - ד. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - ה. כניסות לחניונים תת קרקעיים וגישת רכב לפינוי אשפה.
 - ו. פתרונות פינוי אשפה, גזם ואיסוף פסולת למחזור.
 - ז. הצגת פתרון למיקום התשתיות ביחס למרחב הציבורי, באופן השואף לאחדון תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.
 - ח. מיקום תחנות השנאה, באופן המשלבן ככל הניתן בבינוי או הצנעתן בסביבתן.
 - ט. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל.
 - י. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
 - יא. שלביות בינוי.
 - יב. תכנית לניהול מי נגר אשר תפרט את האמצעים וההנחיות לניהול הנגר בחלוקה למגרשים לצורך עמידה ביעד לניהול מי נגר בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר לתכנית זו או פתרון שווה ערך.
2. תנאים בנושאי תשתיות:
- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור תכנית לקו מאסף ותחנת שאיבה לביוב.
 - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף הכלול בהיתר.
 - ב. קווי הביוב בתחום רדיוסי המגן ימוגנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
 - ג. תיאום כלל העבודות עם חברת נתג"ז ורשות הגז.
 - ד. הכנה והגשת דו"ח האקוסטי למניעת מטרדי רעש עבור השימושים הרגישים לרבות אמצעי המיגון הנדרשים, לאישור הגורם המוסמך.
3. בתאי שטח 836,30,59,58,837 ביצוע תכנית הדיגום ובמידת הצורך טיפול בקרקע עד לאישור המשרד להגנת הסביבה כי הזיהום טופל ואין למשרד להגנת הסביבה דרישות נוספות.
4. למבנים בהם שימושים רגישים לרעש (מגורים, דיור מוגן ומבני חינוך) יהיה הקמת קיר אקוסטי בתחום השטח הציבורי הפתוח שבתאי שטח 673 ו- 671. תכנון הקיר יבוצע בשלב תכניות הפיתוח לשכונה על ידי יועץ/ת אקוסטי/ת.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתא השטח 30 יהיה הכנת מסמך סביבתי מפורט שייבחן את ההשפעות הסביבתיות הנובעות מהקרבה לשימושים רגישים. המסמך יתייחס לנושאים הבאים בהתאם לצורך: איכות אוויר וריחות, אקוסטיקה, חומרים מסוכנים, שפכים ונושאים נוספים במידת הצורך ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או הגורם המוסמך מטעמו.
6. במגרשים 400, 850, 674, 70, 831, 671 יותר פיתוח נופי בלבד ללא מבנים או מתקנים, כל עוד

6.1

תנאים בהליך הרישוי

לא התקבלה עמדת משרד הביטחון על הסרת המגבלות. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרשים אלו, קבלת עמדת משרד הביטחון על הסרת המגבלות.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

א. בינוי בממשק עם הרחוב:

1. המבנים יבנו באופן המלווה את הרחוב כמפורט בנספח הבינוי.
2. היכן שניתן יש להעדיף כניסות למבואות מבנים ישירות מהרחוב.
3. יש להימנע מהפניית חזיתות ו/או קירות תמך אטומים כלפי הרחוב.

ב. טיפול במשטחי הגג:

1. גגות מבנים שטוחים יוקפו בקיר.
2. חדר המדרגות המשותף של הבניין יאפשר גישה למפלס הגג.

ג. חזית עם הוראות מיוחדות (ראו הגדרה בסעיף מס' 1.9):

1. במגרשים ביעודי הקרקע השונים שלאורכם מסומן בתשריט קו סגול מרוסק הינם עבור חזיתות פעילות בהם שימושי מסחר או שירותים בעלי אופי ציבורי, ניצול חזיתות אלו עבור השימושים המוזכרים הינו מחייב.

2. מבואות כניסה ראשיות למגורים ישולבו בחזיתות המיוחדות, רוחב המבואה בחזית לא יעלה על 6 מטר.

3. לפחות 75% מהחזית המסומנת עם הוראות המיוחדות תהא מבונה.

ד. קירות תמך:

1. קירות תומכים הפונים ליעוד ציבורי כגון שטח ציבורי פתוח, שבילים או מבנה ציבורי לא יעלו על גובה 2 מ'.

ה. שטח לגינון ונטיעות:

1. בכל חזית מגרש מגורים הפונה לרחוב יוותר שטח מגוון עבור נטיעות עצים.

6.3

ניהול מי נגר

1. יעד לניהול נגר בתחום התכנית לניהול 1,850 מ"ק יממתי

2. בתחום תא שטח 673 ביעוד שטח ציבורי פתוח, יתוכנן אזור איגום והשהיית נגר בנפח מינימלי של 2,400 מ"ק.

3. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום והשהיה ו/או איגום וחלחול של מי הגשמים ולהגברת כמות חלחול מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח בהתאם לדו"ח הקרקע במגרש.

4. לא יותר חיבור בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

5. 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.

6. תיוותר לפחות 15% תכסית פנויה על ותת קרקעית לכל עומקה מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי מים ימוקמו ככל הניתן בשטח הנמוך במגרש, רצוי לאורך הרחובות הגובלים על מנת לאפשר נטיעות ולאפשר מוצא ניקוז תת קרקעי למערכת הדרכים והשבילים.

7. ניקוז הכבישים ייעשה במידת האפשר לשטחים ציבוריים לצרכי השהייה ומיתון ספיקות מי נגר.

6.3

ניהול מי נגר

8. ככל הניתן יבוצעו משטחי חניה המאפשרים חלחול מי נגר.
9. ככל הניתן יהיו השטחים המגוננים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהיו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

- א. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בהתאם להנחיות פקיד היערות.
- ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

6.5

דרכים תנועה ו/או חניה

1. בתאי השטח למגורים ומסחר ותעסוקה החניה תהיה בתת הקרקע.
2. חניון בתאי שטח 910 ו- 30 :
- א. תותר הקמת חניון תת קרקעי משותף לכלל השימושים בתאי שטח : 910 (תח' תדלוק) ו-30 (מסחר ותעסוקה).
- ב. הכניסה והיציאה מהחניון התת קרקעי תהיה מרחוב רבין או מכביש 27 בלבד.
- ג. תנאי למתן היתר בניה למרתף החניה יהיה תיאום ואישור הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה לדרך מס' 40.
- ד. לא תותר בניה ו/או הנחת עוגנים בתחום דרך מס' 40 או בתחום קווי הבניין מדרך ארצית.
3. הסדרי תנועה באזור תחנת התדלוק :
- א. מהדרך המאושרת הצמודה מדרום לתאי השטח 910 ו- 30 תתאפשר גישה אך ורק לתחנת התדלוק הקיימת בתא שטח 910.
- ב. לא יתאפשר מעבר מוטורי בין הדרך המאושרת הצמודה מדרום לתאי השטח 910 ו-30 לבין תאי השטח 30 ו-837 (כביש 27) וכן לא יתאפשר מעבר מוטורי בין תחנת התדלוק בתא שטח 910 לתאי שטח 30 ו-836, עד לפתיחה לתנועה של דרך מס' 40 החדשה בתוואי עוקף גדרה.

6.6

הריסות ופינויים

1. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
2. תנאי לתחילת עבודות בתא שטח אשר בו מסומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

6.7

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב.
3. השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית חלוקה החדשה בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק וירשמו בהתאם לדין ע"ש הרשות המקומית.

6.8

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה הבניה המרבי הוא 135 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיו"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור משרד הביטחון.

הפקעות לצרכי ציבור**6.9**

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין.

הוצאות הכנת תוכנית**6.10**

1. הוצאות עריכת התכנית וביצועה יתחלקו בין הבעלים בהתאם לחלקם היחסי בקרקע על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע המגורים.	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	חיבור התכנית לדרך מס' 40..	חיבור התכנית לדרך מס' 40 יהיה לאחר סלילת כביש חדש "עוקף גדרה". ללא סלילת דרך זו לא תתאפשר גישה ישירה לכביש מס' 40 והגישה לתכנית תתבסס על הרחובות הקיימים.

מימוש התכנית**7.2**

הוראות התכנית לגבי יחידות הדיור בהישג יד, שהוחלו עליהן הוראות התוספת השישית ושבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים; לעניין זה, "מימוש" הגשת בקשה להיתר.