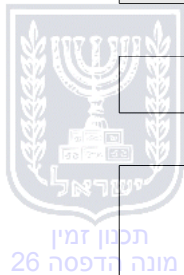


הוראות התכנית

תכנית מס' 411-0963900

יד/מק/1041/א - שכונת גדות, יהוד-מונוסון



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי יהוד-מונוסון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מניידת שטחי בנייה למסחר ותעסוקה בין מגרשים, משנה הוראות בינוי וקווי בניין במגרשי המגורים, בתכנית תמ"ל/1041.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

יד/מק/1041/א - שכונת גדות, יהוד-מונוסון

411-0963900

מספר התכנית

322.217 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א) (1), 62 א) (15), 62 א) (4), 62 א) (א4), 62 א) (5), 62 א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יהוד-מונוסון
	קואורדינאטה X	187983
	קואורדינאטה Y	660523

1.5.2 תיאור מקום התכנית מצויה דרומית לסביון, מערבית לקרית סביונים, צפונית לדרך מס' 461 ומזרחית לדרך מס' 4622.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יהוד-מונוסון - חלק מתחום הרשות: יהוד

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גדות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6499	מוסדר	חלק	111	92-105, 110, 112-116, 118, 129, 131-132, 135, 137-143
6500	מוסדר	חלק	83, 88-89, 123	70-71, 76, 78-79, 81-82, 84-87, 90-95, 99, 102, 104, 115, 117, 119-122, 126, 128
6686	מוסדר	חלק		65, 67, 69, 72
6687	מוסדר	חלק	71, 79	72-73, 75, 80, 82, 87

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
תמל/ 1041	201 - 225, 307 - 310, 314 - 315, 3001 - 3006, 4001 - 5002, 5001, 4004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/07/2018		9490	7866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1041 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1041
07/03/1957			526	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/562 ממשיכות לחול.	שינוי	גמ/ 562



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				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		28/11/2022	עדו אלונים	10: 41 28/11/2022	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		26/03/2023	עדו אלונים	12: 17 26/03/2023	נספח בינוי	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, וועדה מקומית יהוד מונסון		עיריית יהוד- מונסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5341221	03-5391247	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית יהוד מונסון		עיריית יהוד- מונסון	יהוד	מרבד הקסמים	6	03-5341221	03-5391247	

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	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	072-2203555		ido@al- goor.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		info@datama p.com

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
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא בין 60 מ"ר ל-75 מ"ר למטרות עיקריות, לרבות ממ"ד ובלבד כי שטחן הממוצע של כלל הדירות הקטנות בבניין, לא יפחת מ-70 מ"ר.
מתחם התעסוקה	מגרשים 3001-3006, 3008, 3009 הגובלים ממזרח לדרך מס' 4622.

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**

שינוי נקודתי לתמ"ל/ 1041 ביחס ל- ניווד שטחי מסחר ותעסוקה בין מגרשים, שינוי הוראות בינוי וקווי בניין במגרשי מגורים, שינוי תכנית בינוי ופיצול מגרש למספר מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ניווד 12,067 מ"ר שטחי מסחר, מתאי שטח בייעוד "מגורים ד"י" לתאי שטח בייעוד "מסחר ותעסוקה" לפי סעיף 62א (א) (6).
- ניווד 7,133 מ"ר שטחי מסחר, מתאי שטח בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" לתאי שטח בייעוד "מסחר ותעסוקה" לפי סעיף 62א (א) (6).
- ניווד 3,369 מ"ר שטחי מסחר, מתאי שטח בייעוד "דיור מיוחד ומסחר" לתאי שטח בייעוד "מסחר ותעסוקה" לפי סעיף 62א (א) (6).
- ניווד 9,859 מ"ר שטחי תעסוקה מתאי שטח בייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" לתאי שטח בייעוד "מסחר ותעסוקה" לפי סעיף 62א (א) (6).
- ניווד שטחי מסחר ותעסוקה בין תאי שטח בייעוד "מסחר ותעסוקה" לפי סעיף 62א (א) (6).
- שינוי קווי בניין והנחיות לבינוי ועיצוב לפי סעיפים 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5).
- הגדלת תכנית בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).
- חלוקת תא שטח 3005 בתמ"ל/1041 לשני תאי שטח וחלוקת תאי שטח 3003, 3004 לשלושה תאי שטח, לפי סעיף 62א (א) (1). שינוי חלוקת שטחי הבנייה בתא השטח בהתאם לפי סעיף 62א (6).
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף 62א (א) (15), במגרשים בייעוד "מגורים ב", "מסחר ותעסוקה".

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	225 - 201
מגורים ד'	315, 314, 310 - 307
מבנים ומוסדות ציבור	710, 709
דרך מאושרת	1211, 1210, 1208, 1206, 1204 - 1201
דיור מיוחד ומסחר	5002, 5001
מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
מסחר ותעסוקה	3009, 3008, 3006 - 3001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1202
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1203 - 1201
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	709
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	315, 308, 307
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	4002
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	3002
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	709
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	314, 308
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד ומסחר	5002, 5001
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1206, 1204, 1202, 1201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	709
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	315, 314, 310 - 307
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3009, 3006 - 3001
חזית מסחרית	דיור מיוחד ומסחר	5002, 5001
חזית מסחרית	מגורים ד'	315, 314, 310 - 307
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	3009, 3006 - 3001
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	1208, 1203, 1202
קו בנין עילי	דיור מיוחד ומסחר	5002, 5001
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	4004 - 4001
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	3009, 3006 - 3001
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1203 - 1201
קו חשמל מתח עליון	מבנים ומוסדות ציבור	709
קו חשמל מתח עליון	מגורים ד'	315
קו חשמל מתח עליון	מגורים מסחר ותעסוקה	4002
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	3002

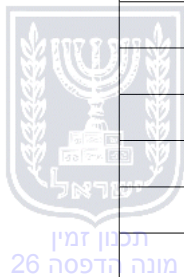
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.58	11,523.81	דיור מיוחד ומסחר
34.06	109,747.96	דרך מוצעת
9.16	29,509	מבנים ומוסדות ציבור
5.77	18,597	מגורים ב'
12.83	41,348.84	מגורים ד'
7.57	24,388.22	מגורים מסחר ותעסוקה
27.03	87,102.6	מסחר ותעסוקה
100	322,217.43	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.58	11,523.81	דיור מיוחד ומסחר
34.06	109,747.96	דרך מאושרת
9.15	29,487.7	מבנים ומוסדות ציבור
5.77	18,597	מגורים ב'
12.83	41,348.84	מגורים ד'
7.57	24,388.22	מגורים מסחר ותעסוקה
27.04	87,123.9	מסחר ותעסוקה
100	322,217.42	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיח' דיור אחת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת חניה מקורה אחידה בצמוד לקו המגרש, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד, עקרונות הבינוי יפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. גישת רכב למגרש תהיה מתוך פתח אחד בלבד שרוחבו לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>3. יותר חיבור בין מרתפי חניה סמוכים. במקרה של חיבור דן, תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין המגרשים שמרתפיהם מחוברים.</p> <p>4. לכל יחידת דיור שאינה צמודת קרקע, תותר מרפסת מקורה.</p> <p>5. חדרים על הגג: שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>6. ניתן להגדיל את תכסית הבנייה על הגג, מעבר ל-40 מ"ר לדירה, ובלבד שתכסית קומה זו לא תעלה על 80% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>במקרה זה, סעיף 5 לעיל יבוטל. יובהר, כי התכנית אינה מאפשרת תוספת שטח מבונה.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית".</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לפחות 25% מיחידות הדיור תהינה קטנות. למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה עד 111 מ"ר.</p> <p>2. לא יותרו דירות גן או דירות קרקע.</p> <p>3. חדרים על הגג: שטח יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>4. בתאי שטח 310-307, 314, 315 - תשמש קומת הקרקע הפונה לרחוב למסחר, במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית".</p> <p>5. גובה קומת הקרקע המסחרית יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח (כמפורט בסעיף 6.1).</p> <p>6. לאורך המבנים על דרך מס' 1, תבנה קולונדה ברוחב 4 מ' כפי שייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה, תחול זיקת הנאה בשטח הכולל שבין הבניין לחזית הרחוב בגבול תא השטח, לרבות בתחום הקולונדות ובהתאם לאמור בסעיף 6.5 ס"ק 2.</p> <p>8. לשימושים המסחריים הכניסה תהיה מחזית הרחוב.</p> <p>9. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות, בתנאי הסדרת שטחי האכסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השירות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות, כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>10. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתות את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p>

4.2

מגורים ד'

11. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל תת הקרקע.
12. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים, לא ייפחת מ-12 מ'.
13. מס' המבנים בתא שטח יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, כמפורט בסעיף 6.1.
14. יותרו מחסנים דירתיים בקומה א' שמעל קומת הקרקע.
15. בתאי שטח שבהם נקבע קו בניין עילי:
 - א. המבנים או חלקם, יכללו דירוג כלפי רח' מס 1, כפי שייקבע בתוכנית העיצוב והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.
 - ב. תחוייבנה מרפסות דירה כלפי הרחוב הראשי.
 - ג. שיעור חובת היצמדות החזיתות/ קולונדות לקו הבניין/ קו בניין עילי, ייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.

ב

הנחיות מיוחדות

- סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות**
- תנאי למתן היתר בניה למגרשים 308,315, היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

1. מגורים.
2. משרדים ותעסוקה משרדית.
3. תעסוקה קלה ונקייה.
4. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית".
5. פיתוח סביבתי, מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני שירות.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. לפחות 25% מיחידות הדיור תהינה קטנות. למעט אלו, שטח עיקרי ממוצע ליחיד יהיה עד 111 מ"ר.
2. לא יותרו דירות גן או דירות קרקע.
3. חדרים על הגג: שטח יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.
4. במקומות שיסומנו בתכנית הבינוי והפיתוח כ-"חזית מסחרית", תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הרחוב. כלפי הפארק תיקבע חזית מסחרית בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. גובה קומת הקרקע המסחרית יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח (כמפורט בסעיף 6.1). בקומת הקרקע תותר הקמת קומת גלריה. לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב תבנה קולונדה ברוחב 5 מ'.
5. הקולונדה תוצמד לקו הבניין הקדמי. שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בטבלה 5.
6. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה, תחול זיקת הנאה בשטח הכולל שבין הבניין לחזית הרחוב בגבול תא השטח, לרבות בתחום הקולונדות ובהתאם לאמור בסעיף 6.5 ס"ק 2.
7. תתאפשר זיקת מעבר לציבור שתאפשר חציית תאי שטח 4002, 4003 לרוחבם, לפחות חציה אחת, כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1.
8. הכניסות למגורים תהינה מהרחוב או מכיוון זיקות הנאה אנכיות לרחוב.
9. הכניסות לשימושים המסחריים תהינה מחזית הרחוב ומחזיתות נוספות.
10. יותר שימוש לתעסוקה בקומת הקרקע.
11. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות בתנאי הסדרת שטחי האכסון ומתקני אשפה בתחום



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>שטחי השירות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>11. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתות את המגורים, מהתשתיות המשרתות את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה/טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>12. יותרו מחסנים דירתיים בקומה א' שמעל קומת הקרקע.</p> <p>13. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים, בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי.</p> <p>14. המרחק בין שני בניינים באותו תא שטח או בתאי שטח סמוכים לא יפחת מ-12 מ'.</p> <p>15. קו הבניין העילי הינו עבור קולונדה בלבד. שיעור חובת היצמדות הקולונדה לקו בניין עילי ייקבע בתוכנית הבינוי והפיתוח.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למגרש 4002, היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט.</p>
4.4	דיוור מיוחד ומסחר
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיוור מוגן בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012. (לא יתאפשר רישום תת חלקות, תא השטח יהווה יחידה רישומית אחת וינוהל ע"י גורם אחד).</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".</p> <p>3. קומות טכניות.</p> <p>4. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</p> <p>5. חניונים ודרכי גישה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטח עיקרי מירבי ממוצע ליחיד יהיה 70 מ"ר.</p> <p>2. במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית", תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה מינימום 4.5 מטר. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה ברוחב של עד 4 מטר ובקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תירשם זיקת מעבר להולכי רגל ובהתאם לאמור בסעיף 6.5 ס"ק 2.</p> <p>3. כניסות למגורים יהיו מהרחוב או מהחלק העורפי של המגרש.</p> <p>4. לשימושים המסחריים הכניסה תהיה מחזית הרחוב.</p> <p>5. יותרו שימושים לבתי קפה ומסעדות ובתנאי הסדרת שטחי האחסון ומתקני אשפה בתחום שטחי השרות של הקומה המסחרית ובתנאי הסדרת פתרונות למטרדי רעש וריחות כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>6. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתיות המשרתות את המגורים, מהתשתיות המשרתות את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה, פריקה / טעינה וטיפול באשפה) בהתאם לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס העיר.</p> <p>7. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.</p> <p>8. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים, בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי.</p> <p>9. ניתן לבנות מספר מבנים באותו תא שטח.</p>



<p>4.4 דיור מיוחד ומסחר</p>	<p>4.4</p>
<p>10.הבקשה להיתר בנייה בתאי שטח 5001 ו-5002 תוגש כבקשה אחת.</p>	
<p>4.5 מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1.תעשייה עתירת ידע לסוגיה שלא מהווה מטרד למגורים הסמוכים. 2.תעסוקה קלה ונקייה. 3.משרדים ותעסוקה משרדית. 4.מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע. 5.פיתוח סביבתי, מערכת תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>1.במקומות המסומנים בתשריט ובתכנית הבינוי כ"חזית מסחרית" תחוייב הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, גובה קומת הקרקע המסחרית יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח (כמפורט בסעיף 6.1). בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה. לאורך החזית המסחרית תבנה קולונדה וברוחב של עד 5 מטר. הקולונדה תבנה בקו בניין 0 לרחוב. בתחום הקולונדה תרשם זיקת מעבר להולכי רגל ובהתאם לאמור בסעיף 6.5 ס"ק 2. 2.קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים, בכפוף לפתרון להחדרת מי נגר עילי. 4.יאסרו שימושי תעסוקה ותעשייה המייצרים מגבלות סביבתיות. יאסרו מפעלי תשלובת כימיות, כימיקלים, חומרי הדברה, יצור צבעים ודבקים, חומרי דישון, מחזור מצברים, טיפול באשפה. 5.ינקטו אמצעים פסיביים (ו/או אקטיביים ככל שיאושר עלי ידי המשרד להגנת הסביבה), הנדרשים לצורך מיגון ולצורך הקטנת טווחי ההפרדה. 6.התייחסות לסיכונים סיסמיים וגיאולוגיים והתייחסות לטיפול בפסולת מסוכנת תצורף כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח. 7.בסמיכות ליעודי קרקע רגישים, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מפגעים. 8.ניתן לנייד שטחי תעסוקה מעל הקרקע, אל מתחת לקרקע. 9.תא שטח מס' 3008 מיועד למתקן טכני הנדסי - מתקן מרכזי למערכת פניאומטית לפינוי פסולת וכל הדרוש להפעלתו ומניעת מטרדים בסביבתו. 10.המתקן למערכת הפניאומטית בתא שטח 3008 יהיה סגור. 11.תא שטח 3009 - לתכנון בעתיד.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות תנאי למתן היתר בניה למגרש 3002, היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1.מגרש 709 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ומבנים לצרכי ספורט כשימוש משני. 2.במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף א' וכן בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p>	

<p>4.6 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>3. מערכות תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים. 4. חניות וחניונים (חניות עיליות ותת קרקעיות). 5. פיתוח סביבתי, מערכת תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים ומבני תשתיות. 6. מסחר שלא יעלה על 10% מסך אחוזי הבנייה המותרים במגרשים ששטחם עולה מעל 9 ד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בניו</p> <p>1. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים, בכפוף לפתרון להחדרת מי נגר עילי. 2. בתי הספר יתוכננו כמבנים רב קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 3. תאי שטח 709,710 : יקבע קו בניין אחורי (לצד הפונה לשכונת הסביונים) של 10 מ'. תכנית הבינוי למגרש 709 תציג ככל הניתן את השטחים הפתוחים של המתחם לכיוון מערב.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למגרש 709, היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט.</p>	<p>ב</p>
<p>4.7 דרך מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות בניו</p> <p>1. רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מטר לצורך שתילת עצים רחבי צמרת. 2. שבילי אופניים יפותחו בד בד עם סלילת מערכת הדרכים. 3. בשלב התכנון המפורט של הצמתים לאורך כביש 461 וכביש 4622 יתבצע תיאום עם נתיבי ישראל לגבי ההתחברויות.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	813	201	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	202	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	203	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	204	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	205	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	206	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	719	207	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	735	208	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	742	209	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	742	210	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	211	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	212	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	213	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	214	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	744	215	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	738	216	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	742	217	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	218	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	742	219	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	741	220	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	720	221	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	736	222	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	788	223	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	737	224	מגורים ב'	
1		(3) 3	4	50	1590	690	300	(1) 600	737	225	מגורים ב'	
			192		30144		9600	20544		307	מגורים ד'	
					1097		365	731		307	מסחר	
(4)		(4)	192	65	43076	11835	9965	21275	6967	307	מגורים ד' <סך הכל>	
			208		32656		10400	22256		308	מגורים ד'	
					1282		427	854		308	מסחר	
(4)		(4)	208	65	47771	13833	10827	23110	8134	308	מגורים ד' <סך הכל>	
			208		32656		10400	22256		309	מגורים ד'	
					1128		376	752		309	מסחר	
(4)		(4)	208	65	45958	12174	10776	23008	7166	309	מגורים ד' <סך הכל>	

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
				24492	7800	16692		310	מגורים	מגורים ד'
				998	333	665		310	מסחר	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	65	36265	10775	17357	6395	310	<סך הכל>	מגורים ד'
				24492	7800	16692		314	מגורים	מגורים ד'
				1019	340	679		314	מסחר	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	65	36503	10992	17371	6473	314	<סך הכל>	מגורים ד'
				144	22608	7200	15408	315	מגורים	מגורים ד'
				975	325	650		315	מסחר	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	65	34108	10525	16058	6194	315	<סך הכל>	מגורים ד'
				6330	2110	4220		3001	מסחר	מסחר ותעסוקה
				39035	13012	26023		3001	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	65	72265	26900	30243	10550	3001	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
				7092	2364	4728		3002	מסחר	מסחר ותעסוקה
				43734	14578	29156		3002	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	65	80959	30133	33884	11820	3002	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
				16323	5441	10882		3003	מסחר	מסחר ותעסוקה
				74115	24705	49410		3003	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	65	142212	51774	60292	17258	3003	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
				4336	1445	2890		3004	מסחר	מסחר ותעסוקה
				19122	6374	12748		3004	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	65	42696	19239	15638	6413	3004	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
				10746	3582	7164		3005	מסחר	מסחר ותעסוקה
				53730	17910	35820		3005	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	65	99610	35134	42984	11948	3005	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
				16938	5646	11292		3006	מסחר	מסחר ותעסוקה
				84690	28230	56460		3006	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	65	158118	56490	67752	18830	3006	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
1	2	10	50	2500	1000	1000	2852	3008	מתקנים הנדסיים	מסחר ותעסוקה
			(5)	(5)	(5)	(5)	7349	3009	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
			114	17898	5700	12198		4001	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				652	217	435		4001	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	75	29112	10562	12633	4140	4001	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות
				32028	10200	21828		4002	מגורים	מסחר ותעסוקה	
				1228	409	819		4002	מסחר	מגורים ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	75	53136	19880	22647	7794	4002	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה	
				32028	10200	21828		4003	מגורים	מסחר ותעסוקה	
				1253	418	835		4003	מסחר	מגורים ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	75	53559	20278	22663	7948	4003	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה	
				20567	6550	14017		4004	מגורים	מסחר ותעסוקה	
				708	236	472		4004	מסחר	מגורים ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	75	32737	11462	14489	4492	4004	<סך הכל>	מגורים ותעסוקה	
				15750	5250	10500		5001	מגורים	דיוור מיוחד ומסחר	
				922	307	614		5001	מסחר	דיוור מיוחד ומסחר	
(4)	(4)	(4)	65	26619	9947	11114	5851	5001	<סך הכל>	דיוור מיוחד ומסחר	
				15750	5250	10500		5002	מגורים	דיוור מיוחד ומסחר	
				893	298	595		5002	מסחר	דיוור מיוחד ומסחר	
(4)	(4)	(4)	65	26272	9630	11095	5665	5002	<סך הכל>	דיוור מיוחד ומסחר	
(4)	(4)	(4)	65	72638	33374	7853	31411	19603	709	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	65	36545	16791	3951	15803	9871	710	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. לכל יחיד תותר מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר, שטח המרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ולא ייפחת מ-10 מ"ר. שטחים אלה הינם בתוספת שטחי בנייה ואינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים. נוסף על שטחים אלה, ניתן להגדיל את המרפסות, תוך שימוש בשטח העיקרי למגורים שאינו דרוש לבניית הדירות (כאמור בסעיפים 4.2.2.1 ו-4.3.2.1 בהוראות תכנית זו).
- ב. שטחי חדרים על הגג הינם בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים ואינם ניתנים לניוד.
- ג. גובה מבנים בייעוד מגורים ב' יהיה: בגג שטוח - עד 15.5 מ' כולל קומת חדרי הגג ומעקה הגג. בגג משופע - עד 14 מ'.
- ד. במגרשים בייעודים: מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה, ניתן יהיה להוסיף עד 5 מ"ר (4 מ"ר עיקרי + 1 מ"ר שירות) ליחיד עבור שטחים משותפים. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים ולא ניתן יהיה לניידם.
- ה. ניתן לנייד שטחי מסחר מעל הקרקע, אל מתחת לקרקע.
- ו. במגרשי מסחר ותעסוקה ניתן לנייד שטחי תעסוקה מעל הקרקע, אל מתחת לקרקע.
- ז. השטח הממוצע של יחיד שאינה קטנה יהיה עד 111 מ"ר עיקרי. שטח עיקרי שלא ישמש ליחידות הדיור, ניתן שישמש למטרות עיקריות אחרות כגון מועדון דיירים, מבואה, קומות מפולשות וכיוב'. מונה הדפסה 26
- ח. מס' הקומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח חדרים ליציאה לגג יהיה בנוסף לשטח העיקרי.
- (2) א.גג שטוח - עד 15.5 מ' כולל קומת חדרי הגג ומעקה הגג. ב.גג משופע - עד 14 מ'.
- (3) קומת חדרים על הגג לא תיחשב במנין הקומות.
- (4) בהתאם לתמ"ל/1041.
- (5) לתכנון בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26




תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות לעיצוב שערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 6. במבנים עם חזית מסחרית תוכן תכנית לעיצוב הקולונדה ואופן התקנת השילוט וכיו"ב.
 7. קביעת הוראות מנחות לעיצובים של הבניינים.
 8. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 9. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
 10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 11. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות, בהתאם להוראות תכנית זו.
 12. תכנית פיתוח, נטיעות, עצים וצמחייה.
 13. בתכנית הפיתוח לפארק / גן הציבורי יושם דגש על צמחייה שאינה מושכת ציפורים כך שלא תהווה סכנה לתעופה.
 14. תכנית הפיתוח לפארק תכלול פרטי פיתוח נופי, מעברים בין הגדות (גשרונים ומעברים).
 15. תכנית הפיתוח לפארק תכלול תכנון של מקצבי חניה לבאי הפארק.
 16. פתרונות בדבר מניעת מטרדים בעת הבניה.
 17. פירוט תמהיל יח"ד באופן שיענה על דרישות החוק בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
 18. התייחסות לפיתוח תאי השטח הגובלים.
 19. התייחסות לפיתוח שבילי הולכי רגל מתחנות הרכ"ל אל השכונה ואל אזור התעסוקה.
 20. פתרון חנית אופניים ורכב דו גלגלי (גם בהתייחס לרק"ל) כניסות ויציאות מחניונים.
- ב. תנאים למתן היתר בניה:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 2. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 308, 315, 3002, 4002, 709, היינו העתקת קו מתח עליון כפי שמופיע בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט.
 3. תנאי לצו התחלת עבודה בשטח רצועת קו המתח העליון (כל עוד הקו לא הוסט) יהיה תיאום מול חברת החשמל.
 4. תנאי להיתר בייעודי קרקע למסחר ותעסוקה היינו הגשת חוות דעת סביבתית אשר תבחן פוטנציאל להשפעה על השימושים השכנים ואמצעים למניעה ומזעור ההשפעות. חוות הדעת תועבר לבדיקה ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 5. תנאי למתן היתר במגרשים בהם מוצע מבנה בגובה 15 קומות ומעלה, הינו בדיקה מיקרו

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אקלימית דו"ח הצללה ורוחות שיוגש לאישור הרשות הסביבתית הרלוונטית ויישום המלצותיו. 6. תנאי לתכנון ולפיתוח של פשט ההצפה, הניקוז וקווי הביוב בתאי שטח הסמוכים לכביש 461 יהיה תיאום עם נת"ע לאותם חלקים הגובלים בכביש.</p>	<p>6.1</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. חומרי בניה: חומר הבניה של חזיתות המבנים יהיה משילוב של חומרי חיפוי עמידים כגון לוחות אלומיניום, זכוכית ו/או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. 2. צנרת ומתקני תשתיות על הבניינים: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר. 3. מרפסות ופרגולות: יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, עומק מינימלי של מרפסת יהיה 1.8 מטר. תותר הקמת פרגולות במרפסות. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בניית המבנה. 4. גגות: א. יש לתת את הדעת על עיצוב הגג ולדאוג להסתרת המתקנים הטכניים. ב. מתקני חימום מים, אוורור, אנטנות וכד' ישולבו בתכנון האדריכלי של גג המבנה ויוצגו כחלק מהיתר הבניה. 5. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין, אלא בהתאם להוראות הוועדה המקומית. בחזיתות המסחריות תקבע מתכונת אחידה בשילוט ע"י הוועדה המקומית כהנחיה כללית ומחייבת לכל שטחי המסחר שייבנו. 6. מיזוג אוויר: לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. 7. מתקני תליית כבסים: מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבניה כפרטים מחייבים לביצועם. 8. קולטי שמש על הגג: תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג. 9. חניונים תת קרקעיים: יאווררו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כללי: בהתאם לעקרונות בחוברת הנספח הנופי של תכנית תמ"ל / 1041. 2. תכנון וטיפול בנחל אוננו: א. אפיק הזרימה יישאר פתוח עם גדות ומעברים מוסדרים. ב. תכנון רצועת הנחל ייעשה עפ"י תכנית אדריכל נוף ובליווי אקולוג. בתכניות יסומנו ויפורטו אזורים לשימור ואמצעים למיגון בזמן העבודות. ג. הפיתוח בערוץ יכלול את שיקום הנחל וגדותיו כנחל אכזב, כאשר הערוץ עצמו יהיה בפיתוח אקסטנסיבי, תוך שימוש בצמחיה מקומית וסילוק מינים פולשים.</p>	<p>6.3</p>
<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה. 2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים ייעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. 3. החניות למגורים ולתעסוקה תהינה תת קרקעיות למעט חניות אורחים וחניה תפעולית.</p>	<p>6.4</p>

	<p>זיקת הנאה 6.5</p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה", מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב", מיועד לאפשר גישה רכב לשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה לא יחשב שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה ישמר.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>רישום שטחים ציבוריים 6.6</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבנייה 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(ב) לחוק התכנון והבנייה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>ניהול מי נגר 6.7</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. תכנון המגרשים לבינוי ייעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>4. תכנון כבישים וחניות ייעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטת השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>6. באזור פשט הצפה הצמוד לתוואי אפיק נחל אוננו, לא תותר הצטברות של מי נגר עילי לטווח זמן העולה על 48 שעות.</p> <p>7. לא תורשה הזרמת מי נגר משטח בנוי ישירות לנחל.</p> <p>8. תנאי לתכנון ולפיתוח של פשט ההצפה העובר בפארק יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה, לרבות לגבי אמצעים במידת הצורך שיבטיחו את ביצוע ניקוז פשט ההצפה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>תשתיות 6.8</p> <p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע בשלב ההיתר.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים</p>

תשתיות	6.8
<p>בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג ייעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



איכות הסביבה	6.9
<p>1. פסולת בניין:</p> <p>א. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.</p> <p>ב. פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.</p> <p>ג. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה.</p> <p>ד. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בניין בכפוף לאישור היחידה הסביבתית המוניציפלית/אזורית.</p> <p>2. עודפי עפר:</p> <p>א. עירום עודפי עפר יבוצע, ככל הניתן, בתוך אזור הפיתוח. משך עירום זמני לא יתארך מעבר למועד המצויין בתוכנית.</p> <p>ב. עודפי העפר שאינם מיועדים לשימוש חוזר, לרבות העודפים שיישארו בתום העבודות, יפונו לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. מסמך המפרט אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור, יוגש לאישור היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p> <p>ה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.</p> <p>ו. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמת פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>3. שמירה על ערכי טבע ונוף במהלך העבודה:</p> <p>א. לא תותר כל פגיעה בעץ או ערך טבע מוגן שמיועד לשימור או העתקה, כתוצאה מתנועת כלים בשטח ו/או העבודה עצמה.</p> <p>4. איכות אוויר וריחות:</p> <p>א. יש לשלב בתכנון המבנים המסחריים פירים ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>ב. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ג. יש להגדיר כי בגג כל מבנה מסחרי יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת</p>	



איכות הסביבה	6.9
<p>יצירתם של מפגעים חזותיים.</p> <p>ד. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ-10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</p> <p>ה. יש להתקין בבתי האוכל מערכות לטיפול בגזי הפליטה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויוקמו) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>5. פסולת:</p> <p>א. חדרי האשפה במבני המסחר ומבני הציבור אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (ולאור שימושי המבנה). חדרי האשפה יהיו מותאמים להפרדה במקור עפ"י הנחיות הרשות המקומית לאותה עת.</p> <p>ב. בתכנית בתכנית יאסר על הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית.</p> <p>ג. במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למחזור, שיעמוד לרשות הציבור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

חשמל	6.10
<p>1. תחנות ההשנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו בייעודים הבאים:</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבורים פתוחים.</p> <p>ב. במבנים עצמאיים בשטח פארק/גן ציבורי.</p> <p>ג. במבנים עצמאיים בשטחים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים ותעסוקה ומסחר, במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר במבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש במרווחים צידיים בלבד. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.</p> <p>2. הנחיות העיצוב יהיו על פי הוראות הוועדה המקומית.</p> <p>3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>4. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 2.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו מציר הקו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן בתיאום עם חברת חשמל על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום על חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה של מבנים לשהייה ממושכת במרחק של 30 מטרים מציר קו המתח הגבוה, הינו פינוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.11</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה בהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתמ"ל 1041 יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 3. תתאפשר הותרת עצים לאורך כביש 4622, במידה ויסתבר כי העתקתם לא נדרשת. 4. תבחן האפשרות להותיר עצים המצויים בתחום חצרות מבני הציבור.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.12</p> <p>1. כללי: גובה מירבי בתכנית במטרים מעפ"י הוא 91.5 מ' 2. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון: א. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הינו מסירת הודעה לרשות התעופה האזרחית, ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור התעופה האזרחית לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה בפני מכשולי טיסה. ג. מזעור סכנת ציפורים לתעופה יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות שימוש בצמחים שאינם מושכים ציפורים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה. 3. הגבלות גובה בניה מערכת הבטחון: א. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עוגן או מנוף המיועד להקמת מבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת מעהב"ט, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ג. שבועיים טרם תחילת הקמת מבנים, (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב) תשלח הודעה לנציג חה"א לצורך שמירה על בטיחות הטיסה לדוא"ל air21@idf.gov.il כמו כן יש לוודא הגעת הגוא"ל בטלפון 03-6063866</p>	
<p align="center">הוראות בזמן בניה</p> <p>6.13</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויוגדרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופה ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p> <p>6.14</p> <p>1. יש לשלב יועץ סייסמי אשר ייתן המלצותיו בדבר הפוטנציאל להגברה של תנודות סייסמיות ויציבות מדרונות וייקבע את שיטות הביסוס והבנייה המתאימות לשטח הנתון.</p>	



6.15 פעילות חקלאית	
	העיבוד החקלאי יתאפשר עד לתחילת עבודות הפיתוח.

6.16 אקוסטיקה	
	<p>מטרדי רעד ואמצעים למניעתם</p> <p>1.הנחיות למניעת רעש מכביש 4622 ו-461 :</p> <p>א.תכנית הפיתוח תכלול תכנון מפורט למתרסים האקוסטיים וכן ריבוד הכבישים באספלט שקט, בהתאם למיקומם בנספח הבינוי.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 5002-5001, 4004, 4002, 4001, 710, יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לבחינת הצורך בתוספת מיגונים דירתיים ולאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.17 עתיקות	
	<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 בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>

6.18 סטיה ניכרת	
	<p>כל תוספת יחידות דיור תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית

	<p>1.המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים.</p> <p>2.צוות מלווה:</p> <p>תנאי להוצאת היתרים מעבר ל 850 יח"ד ו-55,000 מ"ר למסחר ותעסוקה הינו אישור הצוות המלווה המורכב מהנציגים הבאים:</p> <p>נציג מנהל התכנון (יו"ר) רמ"י, משרד האוצר, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והרשות המקומית אשר התכנית מצויה בתחומה.</p> <p>הצוות המלווה יתייחס להיבטי תחבורה ותשתית וכן לחיבורים לכבישים 461 ו- 462 ותחבורה ציבורית.</p>
--	---