

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1005

מס' תכנית: 1005 / א

פרדס בחסכון

קוד מסמך: 5000306115 / 1



תכנון זמני
מונה הדפסה 39

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור, קרית אונו, גלילית מחוז תל אביב

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמני
מונה הדפסה 39

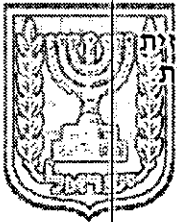
מינהל התכנון
 החוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור
 (הוראת שעה), התשע"ד, 2014
 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום:
24/11/15
 לאשר את התכנית
 יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



תכנון זמני
מונה הדפסה 39

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייעדת שטח בן כ-339 דונם לפיתוח והקמת שכונת מגורים חדשה באזור שמדרום למחנה תל השומר ומצפון לדרך 461, בתחום שיפוט העיר או יהודה.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 39

התכנית מייעדת את השטח להקמת רובע מגורים איכותי, בהתאם למדיניות המחוז ולתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 5/5 (בתהליכי אישור). התכנון שם דגש על הפרשת שטחים לצרכי ציבור בראיה מטרופולינית ומקומית שטחים אלה כוללים:

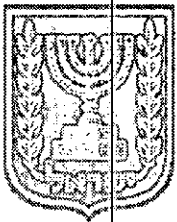
1. שדרה ירוקה מרכזית המהווה את שלד השכונה ומייצרת נגישות לגינות שכונתיות ושטחים ציבוריים מתוכננים לאורכה. בשדרה משולבות רצועות עצים בוגרים קיימים מסוגים שונים לרווחת תושבי השכונה והאזור.

2. רחובות המתוכננים במתכונת שדרות מרווחות המאפשרות שטחי חלחול וכן צירי הליכה רגלית ורכיבה על אופניים.

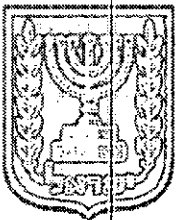
3. המרקם הבנוי מתוכנן במתכונת בניה רוויה (14-11 קומות) באופן שבו הבינוי מגדיר את המרחב הציבורי (שצ"פים, רחובות, ככרות) על ידי דפנות בנויות לאורך קווי בניין מחייבים. כל אלה יחד עם השדרות הרחבות מקנים לשכונה אופי ייחודי, מרווח וירוק מחד אך בצפיפות מיטבית מאידך. השטחים הציבוריים מרוכזים לאורך רצועה ירוקה מרכזית שמהווה את "שלד" השכונה.

4. לאורך דרך 461 מתוכננת בניה הכוללת תעסוקה ומסחר ויוצרת חזית מסחרית משולבת עם בנייני מגורים.

התכנית מבוססת ומותאמת לעקרונות תכנית הצל של תל השומר, המציגה ראייה כוללת של כל אזור בקעת אונו ובכלל זה שטחים גליליים וכן שטחים בשיפוט קרית אונו, אור יהודה ורמת גן. המגמה הינה לתת מענה לניצול מיטבי של הקרקע המשמשת כעת לצרכים צבאיים אך עתידה להתפנות ולשנות את יעודה לפיתוח עירוני אינטנסיבי באזור כולו.



תכנית זמין
מונה תדפיסה 39



תכנית זמין
מונה תדפיסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



| | | | |
|-----------------------|-------------|------------------------|-----|
| פרדס בחסכון | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| תמל/ 1005 | מספר התכנית | | |
| 340.640 דונם | | שטח התכנית | 1.2 |
| מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | מהדורות | 1.3 |
| תכנית מועדפת לדיור | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |



| | | |
|---|--|------------------|
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| ועדת התכנון המוסמכת ארצית | להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק | היתרים או הרשאות |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור, קרית אונו, גלילית מחוז תל אביב

186700 קואורדינאטה X

660550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מחנה תל השומר

מדרום דרך 461

ממערב מחנה תל השומר

ממזרח גבול מוניציפאלי עם קרית אונו ותכנית קא/ 300 / א.

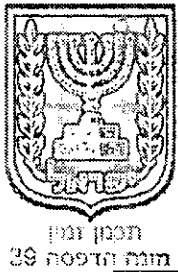
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות

קרית אונו - חלק מתחום הרשות

שטח גלילי- מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|---|--|---------------|---------|----------|
| 112-114, 121, 128, 136, 141, 150-151 | 115-119, 122-124, 129-131, 137-138, 142-145, 152 | חלק | מוסדר | 6231 |
| 95, 99-100, 105, 109, 116, 119, 121-122, 124, 132 | 93-94, 97-98, 102-104, 106-108, 113-115 | חלק | מוסדר | 6487 |



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



תכנית זמין
מנהג הדפסה 39



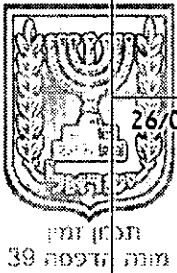
תכנית זמין
מנהג הדפסה 39



תכנית זמין
מנהג הדפסה 39

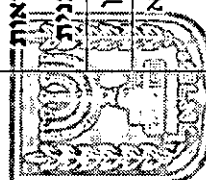
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|------------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 3 | פירוט | תכנית זו סוטה מהוראות תמ"א 3 בכך שמאפשרת התחברות בצומת לדרך פרברית מהירה | 2247 | 2362 | 26/08/1976 |
| קא/ 1 / 300 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. | 6505 | 1319 | 26/11/2012 |
| תגפ/ 1 / 599 / קא/ 387 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. | 6967 | 2834 | 15/01/2015 |
| תגפ/ 515 | שינוי | תכנית זו גוברת | 1333 | | 26/01/1967 |

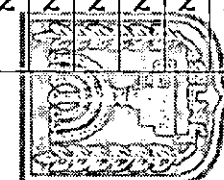


1.7 מסמכי התכנית

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|----------------|--|-------------|-----------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------------|
| בהוראות התכנית | | | | | | | | | |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | | | יוסי פרחי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | נספח תחבורתי-אורבני לדרך 461 - תשריט | 15/12/2015 | | גדי אלטמן | 10/12/2015 | | 1:1250 | מנחה | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח תנועה - תשריט | 15/12/2015 | | גדי אלטמן | 10/12/2015 | 1 | 1:1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מנחה, מחייב לעניין קווי הבניין וגובה הבניין | 14/12/2015 | | יוסי פרחי | 10/12/2015 | 1 | 1:1250 | מחייב חלקית | בניין |
| לא | נספח נופי | 15/12/2015 | | אסיף ברמן | 13/12/2015 | 1 | 1:1250 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | הנחיות כתובות | 26/05/2015 | | אסיף ברמן | 01/03/2015 | 10 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח פרוגרמה לשטחי ציבור | 02/04/2015 | | עפרה אברהמי | 01/03/2015 | 10 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | תשריט נספח ביוב | 15/12/2015 | | בועז כהן | 13/12/2015 | 1 | 1:1250 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח הוראות | 20/05/2015 | | בועז כהן | 19/03/2015 | 12 | | מנחה | ביוב |
| לא | אגני היקוות וקרקעות | 02/04/2015 | | בועז כהן | 05/01/2015 | 1 | 1:10000 | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח הוראות | 20/05/2015 | | בועז כהן | 19/03/2015 | 29 | | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | תרשים סביבה מפה כללית | 02/04/2015 | | בועז כהן | 05/01/2015 | 1 | 1:50000 | רקע | ניהול מי נגר |
| לא | תשריט נספח ניהול נגר עילי | 15/12/2015 | | בועז כהן | 13/12/2015 | 1 | 1:1250 | מנחה | ניהול מי נגר |
| לא | סקר עצים בוגרים כולל טבלאות | 15/12/2015 | | אסיף ברמן | 13/12/2015 | 1 | 1:1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תשריט קומפילציה תכנית מאושרות גליון: 1 | 02/04/2015 | | ברני גטניו | 01/03/2015 | | 1:1250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 16/12/2015 | | מוקי שפר | 13/04/2015 | 111 | | מנחה | חוות דעת סביבתית |



תאריך זמין
מספר תכנית מס' 39



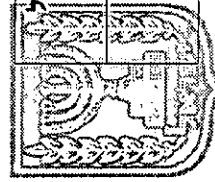
תאריך זמין
מספר תכנית מס' 39

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632279 | 03-7632000 | |



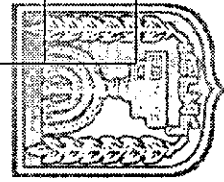
מכון זמן
תחם פרדס 39

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632279 | 03-7632000 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-----|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-------|
| אחר | ר"פ | | רשות מקרקעי ישראל | תל אביב- יפו | דרך בגין | 125 | 03-7632279 | 03-7632000 | |



מכון זמן
תחם פרדס 39

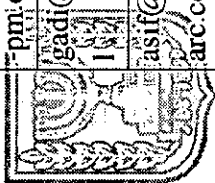
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כלל החלקות בתחום התכנית הינן בבעלות רשות הפיתוח ומדינת ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

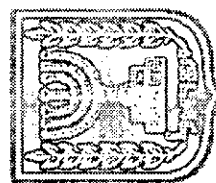
| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|---------------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | יוסי פרחי | 9840 | פרחי צפירי אדריכלים בני"מ | בני ברק | בן גוריון דוד | 1 | 03-6142142 | 03-6142141 | yossi@fa- za.co.il |

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|-----------------------|------------|-------------|-----|---------|-------------|--------------------------|------------|-------------|-------------|-----------------|
| ofra@hoshen-pmi.co.il | 09-8996683 | 09-8996472 | 41 | המיסדים | אבן יהודה | חושן ניהול פרויקטים | | עפרה אברהמי | מתכנן | מתכנן |
| gadi@ntc.co.il | 03-6242490 | 03-6242499 | 20 | בית הלל | תל אביב-יפו | נתן תומר הנדסה | 86362 | גדי אלטמן | יועץ תחבורה | מהנדס |
| asif@asif-arc.com | | 072-2411207 | 30 | ויצמן | תל אביב-יפו | נוף ותכנון סביבתי בע"מ | 00100436 | אסף ברמן | יועץ נופי | אדריכל |
| orenb@data-map.com | 03-7516356 | 03-7541013 | 67 | הירקון | בני ברק | קבוצת דטהמפ | 570 | ברני גטניו | מודד | מודד |
| boaz@lavi-natif.co.il | 03-5584524 | 03-5584505 | 3 | (1) | אזור | לביא נטיף מהנדסים בעמ | 00122791 | בועז כהן | יועץ תשתיות | מהנדס מים וקרקע |
| muki@shl.co.il | 02-6427103 | 02-6427729 | 34 | הנטקה | ירושלים | לשם שפר איכות סביבה בע"מ | | מוקי שפר | יועץ סביבתי | יועץ סביבתי |

(1) כתובת: השיקמה 3 אזור תעשייה אזור.



39



39

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.



תכנית זמין
מונח הדפסה 39

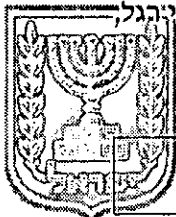
| מונח | הגדרת מונח |
|------|--|
| מבנן | מבנן לעניין זה שטח התחום ע"י רחובות מכל עבריו. |

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

1. פיתוח עירוני חדש לאורך כביש 461, בשימוש עיקרי למגורים בהיקף של 2350 יח"ד במסגרת תכנית מפורטת.
2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהיקף הנדרש לשכונה וסביבתה על פי צרכי עיריית אור יהודה.
3. שמירת ערכי הטבע ועצים בוגרים הקיימים בשטח ושילובם בשטחים הציבוריים הפתוחים של השכונה.
4. תכנון המרחב הציבורי, רחובות ככרות ושטחים ציבוריים פתוחים, השימוש בהם ועיצובם העירוני.
5. פיתוח מערך התנועה והתחבורה לרבות תחבורה ציבורית, חניה לכלי רכב, שדרות, צירים ושבילים להולכי רגל, שבילי אופניים ברחובות המתוכננים.



תכנית זמין
מונח הדפסה 39

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מיעוד "קרקע חקלאית" ושצ"פ ליעודים הבאים:

- מגורים ד'
 - מגורים מסחר ותעסוקה
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - שטחים ציבוריים פתוחים
 - מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
 - דרך ו/או טיפול נופי
 - מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
 - שבילים
 - דרכים
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 3. קביעת הוראות בניה, כדלקמן:
 - קביעת מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה המותרים
 - קביעת התכנית המותרת
 - קביעת מרווחי בניה מותרים
 - קביעת גובה בנינים מותר
 - הנחיות לבנינוי
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי
 4. התוויית דרכים חדשות
 5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכי.
 6. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנית זמין
מונח הדפסה 39

7. קביעת תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



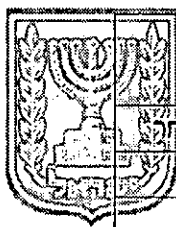
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|--------|
| שטח התכנית בדונם | 340.64 |
|------------------|--------|



תכנון זמין
מונה תדפיסה 39

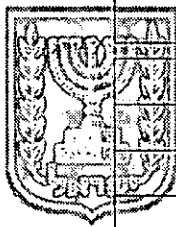
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר * | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------------------|-------------------|-------|------------------------------|----------------|------|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| כולל מגרש משולב עם מסחרי | 128,020 | | +128,020 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| מתוכן 470 יח"ד קטנות | 2,350 | | +2,350 | | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 262,500 | | +262,500 | | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | 28,579 | | +28,579 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |
| | 35,433 | | +35,433 | | מ"ר | תעסוקה (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

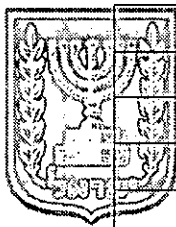
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 39

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------|------------------------|
| דרך /או טיפול נופי | 610 |
| דרך מאושרת | 800 |
| דרך מוצעת | 600 - 612, 609 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 500 - 506 |
| מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 611 |
| מגורים ד' | 100 - 119 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 200A, 200B, 201A, 201B |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 507 |
| שביל | 700 - 707 |
| שטח ציבורי פתוח | 400 - 407 |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 39

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|---------------------------|------------------------|
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מאושרת | 800 |
| גבול מסדרון תשתיות עילי | דרך מוצעת | 600 |
| גשר/מעבר עילי | שטח ציבורי פתוח | 407 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים מסחר ותעסוקה | 200A, 200B, 201A, 201B |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 502, 505 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 104, 105, 111, 112 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 200A, 200B, 201A, 201B |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 507 |
| חזית מסחרית | מגורים ד' | 104, 105, 111, 112 |
| חזית מסחרית | מגורים מסחר ותעסוקה | 200A, 200B, 201A, 201B |
| מגרש המחולק לתאי שטח | מגורים מסחר ותעסוקה | 200A, 200B, 201A, 201B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|-------------------|---------------------|------------------|
| קו בנין עילי | מגורים מסחר ותעסוקה | 200A, 200B, 201A |
| קו חשמל מתח גבוה | מגורים מסחר ותעסוקה | 201B |
| קו חשמל מתח עליון | דרך מוצעת | 600 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

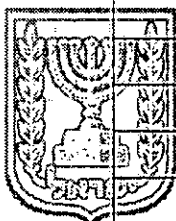
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|---------|--------|
| קרקע חקלאית | 339,043 | 100 |
| סה"כ | 339,043 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------|-----------|--------------|
| דרך /או טיפול נופי | 326.31 | 0.10 |
| דרך מאושרת | 5,416.48 | 1.59 |
| דרך מוצעת | 67,437.61 | 19.75 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 73,345.33 | 21.48 |
| מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | 291.95 | 0.09 |
| מגורים ד' | 80,039.83 | 23.45 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 35,616.1 | 10.43 |
| מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 3,796.51 | 1.11 |
| שביל | 3,405.46 | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 71,715.72 | 21.01 |
| סה"כ | 341,391.3 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

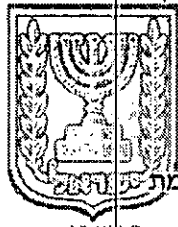


תכנון זמין
מונה הדפסה 39

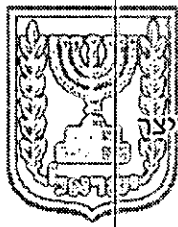
4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה ודפסה 39



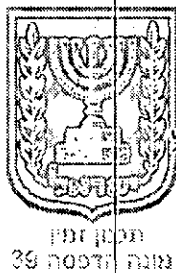
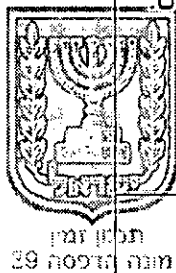
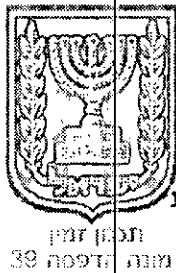
תכנון זמין
מונה ודפסה 39



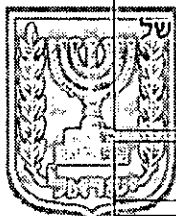
תכנון זמין
מונה ודפסה 39

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות גן ודירות גג, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וחדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת (מרתפים):</p> <p>א. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכלל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. מקומות חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>3. שימושים מותרים במגורים עם חזית מסחרית (תאי שטח 104, 105, 111, 112) בקומת הקרקע: שימושים למסחר קימונאי, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושרותים לרווחת הציבור, מסעדות וכיוב'.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בכל תא שטח יקבעו 20% מסה"כ יח"ד כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד).</p> <p>בכל שלב פיתוח יחוייב תמהיל גודל הדירות שיקבע באחוזים עבור כל מבן.</p> <p>2. מגורים:</p> <p>- גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו.</p> <p>- קווי בניין - כמסומן בתשריט</p> <p>- קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> <p>3. כללי - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בכל שלב ביצוע בתכנית (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר + 15 מ"ר גזוזטראות פתוחות.</p> <p>4. שטחי הבניה המותרים, הוראות הבניה, מספר יח"ד, מס' קומות, תכסית, גובה המבנים לכל תא שטח יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף מס' 5 להוראות התכנית).</p> <p>5. תותר הקמת שימושים נלווים למגורים כפי שמפורטים בסעיף 4.1.1. ד'בהיקפים הבאים:</p> <p>- שטחים משותפים (מועדון דיירים) - עד 4 מ' לכל יח"ד אולם לא יפחת מ- 75 מ"ר לבניין.</p> <p>- שטחים צמודים לדירות גן - בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר לדירה.</p> <p>6. מרחק בין שני בנינים נפרדים לא יפחת מ- 10 מ'. יותר קו אפס בין בנינים בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>7. בינוי במגרשים הגובלים ברחובות יוצמדו ככל הניתן לקו הבניין המתוכנן לרחוב על מנת לייצר דופן מבונה בקו אחיד.</p> <p>8. גובה קומת הכניסה הקובעת לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>9. תותר בניית גזוזטראות פתוחות בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה.</p> <p>10. ביטול גזוזטראות פתוחות על ידי סגירתן תחשב כסטיה נכרת מהתכנית.</p> <p>11. דירות גן</p> <p>א. בקומות הקרקע של מבני המגורים ניתן יהיה להקים דירות גן אליהן תוצמדנה חצרות פרטיות.</p> <p>ב. בדירות הגן ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח החצר הפרטית בהתאמה, לפי הקטן מביניהם</p> |

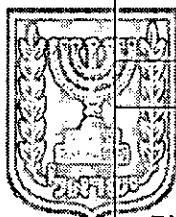
| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| ב | <p>הוראות בינוי חזית מסחרית במגרשים 104, 105, 111, 112 בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו גם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת החזית המסחרית תהא בהתאם למסומן בתשריט. 2. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ומערכות סניטריות ופינוי אשפה. 3. כניסות להולכי רגל ורכב למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים המסחריים. 4. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד. 5. תותר הקמת שתי קומות למסחר מעל הקרקע. 6. לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות בשטח המסומן בסימון זיקת הנאה בתשריט. רוחב הקולונדות לא יפחת מ-4 מ' וגובהם לא יפחת מ-4.5 מ'. 7. פרטי הקולונדות יהיו רציפים ואחידים בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית. 8. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצבו כהמשך ריצוף של המדרכה. 9. שטחים לקולונדה ומסחר כמפורט בטבלה בסעיף 5 - לא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים. 10. ניתן יהיה להצמיד את השטחים המסחריים ברצף אחד (קווי בניין 0 צדדיים למסחר). 11. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו. |
| ג | <p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניתן יהיה להקים חדרי יציאה אל הגג מעל הדירות העליונות בכל בנין. 2. במידה והגובה המירבי המותר לפי הטבלה בסעיף 5 אינו מאפשר את הקמתם, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר היתר הכולל העברת שטח חדרים אלה לקומות התחתונות בתוך מסגרת קוי הבנין המותרים. 3. שטח לחדר יציאה לגג הינו 40 מ"ר. השטח נכלל בסה"כ הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5. |
| ד | <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום הכניסות לכלי הרכב יהיה מהרחוב. 2. כל מקומות החניה הפרטיים הצמודים לדירות יהיו תת קרקעיים בתחום המגרש. 3. מקומות חניה לאורחים - ניתן למקם 10% במפלס הקרקע. 4. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח באישורה של הועדה המקומית. 5. במבני מגורים בהם מתוכננות דירות גן, לא תותר חניה לאורחים במפלס הקרקע. 6. רחבות כיבוי אש שאינן בתחום המיסעה ו/או המדרכה, יבוצעו בסוג ריצוף המאפשר חלחול מים. 7. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. |
| ה | <p>הוראות פיתוח</p> <p>בחצר המשותפת יוותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיך למים בהתאם לסעיף 6.4.</p> |



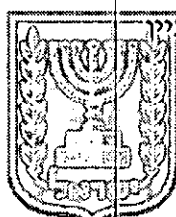
| | |
|-------|---|
| 4.1 | <p>מגורים ד'</p> |
| ו | <p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי תכנון השטחים יעשה במשולב וברצף עם השצ"פ והשביל הגובל על מנת לאפשר תנועה רציפה של הולכי רגל.</p> |
| 4.2 | <p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> |
| | <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים, דירות גג בקומות העליונות של תאי שטח 200A ו- 201A. 2. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל דיירים ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכלל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין, בתאי שטח 200A ו- 201A. 3. מרפאות, סניפי בנק, מכללות, מסחר קמעונאי, מסעדות, תעשייה נקיה ועתירת ידע, תרבות ופנאי בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של תאי שטח 200A, 201A, 200B ו- 201B. 4. מקומות חניה, מחסנים, שטחי שירות חדרים ומתקנים טכניים מתחת למפלס הקומה הקובעת ובמרתפים בתאי שטח 200A, 201A, 200B ו- 201B. 5. תעשייה עתירת ידע לסוגיה, משרדים ותעסוקה משרדית בקומות העליונות של תאי שטח 200B ו- 201B.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בניו</p> <p>1. בתאי שטח 200A ו- 201A, תיעשה הפרדה בין השימושים המותרים למגורים לבין השימושים למסחר ולתעסוקה. 2. גובה מבנים : בתאי שטח 200B, 201B - שש קומות. גובה מירבי לא יעלה על 25.50 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. גובה ברוטו של קומת קרקע כפולה לא יעלה על 8 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר הקמת גלריה למסחר בקומה זו. 3. קווי הבניין : א. תאי שטח 200B, 201B - - קו בניין לדרך מס' 461 - 7 מ', קו בניין אחורי 15 מ'. - מרחק בין שני בנינים נפרדים לא יפחת מ- 10 מ'. - למרתפים - קוו בניין 0 מ'טר בלבד שתישמר תכסית מירבית להחדרה ולחלחול מי נגר. קו בניין קדמי של המרתף הפונה לכביש 461 יהא 7 מטר. ב. תאי שטח 200A, 201A - - קוי הבנין למגורים ולמסחר מסומנים כקו עילי בתשריט ובנספח בניו. 4. שטחי הבניה המותרים, מספר יח"ד, מס' קומות, התכסית, גובה המבנים כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5. 5. גוזזטראות - תותר בניית גוזזטראות בשטח ממוצע של עד 15 מ"ר לדירה. - ביטול גוזזטראות מהווה סטיה נכרת מהתכנית. 6. כניסות להולכי רגל למגורים ושימושים עסקיים : - כניסות למבנה מגורים יתוכננו ככניסות נפרדות מהשימושים המסחריים : - למגורים יותר למקם את הכניסות מהרחוב הפנימי או מדרך 11 כפי שמופיעה בנספח התנועה.</p> |



תכנון זמן
 מונה תדפיסה 39

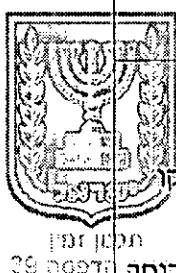
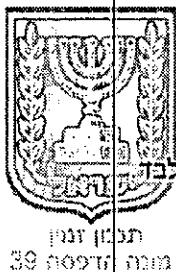
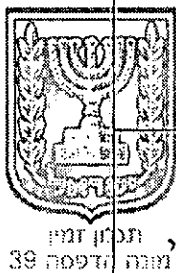


תכנון זמן
 מונה תדפיסה 39

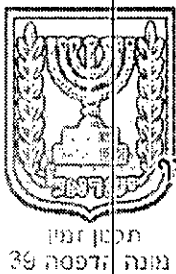
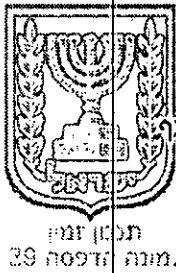
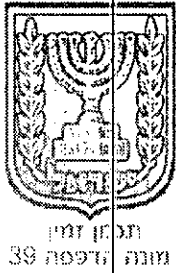


תכנון זמן
 מונה תדפיסה 39

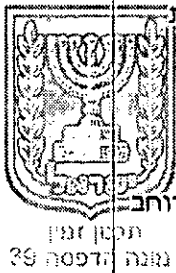
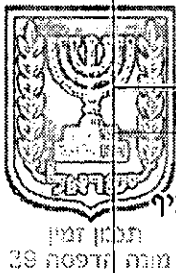
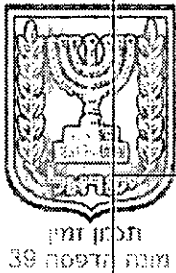
| | |
|-----|--|
| 4.2 | <p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> |
| | <p>- לשימושים העסקיים תותקן הכניסה מדרך 461 או מהשצ"פ לאורך החזית המסחרית. 7. המרת שטחים בין מסחר לתעסוקה תותר המרת שטחים משימוש אחד למשנהו בהיקף שלא יעלה על 50% מהשימוש המופחת.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי דירות קטנות 20% מיחידות הדיור יקבעו כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי כולל ממ"ד). בכל שלב פיתוח יחוייב תמהיל גודל הדירות שיקבע באחוזים עבור כל מבן. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בכל שלב ביצוע בתכנית (לא יח"ד קטנות) 110 מ"ר + 15 מ"ר גזוזטראות פתוחות.</p> |
| ג | <p>חניה כניסות לרכב למגורים ולשימושים עסקיים 1. חניה בתחום המגרש ובתת הקרקע כמפורט בסעיף 6.2 (תנועה וחניה). 2. בכל תא שטח יוקצו שטחים לפריקה וטעינה במרתף חניה בלבד ואלה יתוכננו באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים תוך הפרדה בין שטחי החניה בתוך המרתף. 3. מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקומה הסופי ייקבע בהיתר הבניה. 4. החניה תותר בקומות חניה תת קרקעיות. חניה על פני הקרקע תותר לרכב חירום ותפעול בלבד. 5. לא תותר נגישות כלי רכב לחניונים מדרך 461. 6. פתרון לחניית אופניים יינתן במרתף החניה במפלס הקרוב ביותר למפלס הכניסה.</p> |
| ד | <p>ביוב וניקה מי נגר במגרש יוותרו לפחות 15% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים.</p> |
| ה | <p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הזיקה תחול במרווח קו הבניין הקדמי, רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 4 מ'. לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות בשטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט התכנית. רוחב הקולונדות לא יפחת מ- 4 מטר וגובהן לא יעלה על 4.5 מטר.</p> |
| ו | <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. בשטח זה תותר זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות כמסומן בתשריט התכנית. 2. לאורך דרך 461 תוקם חזית מסחרית, בהתאם לסימון בתשריט התכנית. לא יותרו שימושים</p> |

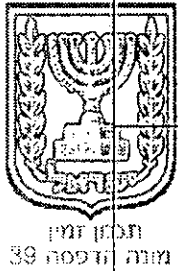


| | |
|---------------------|---|
| <p>4.2</p> | <p>מגורים מסחר ותעסוקה</p> <p>נוספים בקומת הקרקע הפונה לדרך 461 מלבד שימושים ציבוריים ומבואות למשרדים. 3. לא תותר פריקה וטעינה לשטחי המסחר מדרך 461. 4. פרטי הקולונדות יהיו אחידים ורציפים עפ"י הוראות תכנית העיצוב האדריכלי. 5. ריצוף שטחי הקולונדה יעוצב כהמשך ריצוף המדרכה הגובלת בהם, הן בגבהים והן בסוג הריצוף. 6. שטחי הקולונדה והמסחר בטבלה בסעיף 5 - לא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים.</p> <p>דרך זמנית: ראה נספח תנועה - שלב א' עד פינוי החלק הדרום מזרחי של המחנה ניתן לבצע דרך זמנית על המגרש ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה (תאי שטח 201A, 201B). הדרך תבוטל לאחר פינוי המחנה והשלמת החיבור הקבוע המופיע בנספח התנועה בשלב הסופי.</p> |
| <p>4.3</p> | <p>מבנים ומוסדות ציבור</p> |
| <p>4.3.1</p> | <p>שימושים</p> <p>1. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה. 2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינון וכיוב' 3. מעבר תשתיות תת-קרקעיות 4. חניונים תת קרקעיים. 5. שירותי ציבור שכונתיים שהינם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית. שימושים אלה יתאפשרו באישור הוועדה המקומית לאחר שתנקוט בהליך הפרסום הבא: א. פרסום בעיתון ובאינטרנט המפרט את מהות הבקשה ומודיע על האפשרות להגיש התנגדות בתוך 30 ימים מיום הפרסום בעיתון. ב. הצגת הודעה המפרטת את מהות הבקשה כאמור בס"ק (א) לעיל, במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת ההתנגדויות. ג. הוגשה התנגדות לבקשה להיתר על פי סעיף זה, תידון הבקשה על ידי הוועדה המקומית. ד. על החלטת הוועדה המקומית ניתן יהיה לערור לוועדת ערר.</p> |
| <p>4.3.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מבני הציבור יבנו בהתאם לצרכי הרשות המקומית. 2. הוועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים או לשנות את השימוש המוצע בנספח הבינוי לטובת שימוש ציבורי אחר המפורט בסעיף זה בהתאם לצרכי השכונה והעיר. 3. שטחי הבניה המותרים, מס' הקומות, התכסית וגובה המבנים ייקבעו כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.</p> |
| <p>ב</p> | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בחצר המשותפת יותרו לפחות 30% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בתומר חדיר למים. 2. השטחים הפנויים מבניה בתא השטח יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט ותצרות בית הספר, ירצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט</p> |

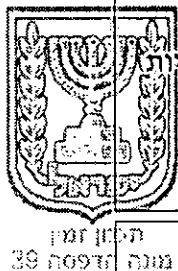


| | |
|-------|---|
| 4.3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| ג | <p>רחוב אחר, מתקני משחקים וכיו"ב. 3. בחזית הפונה לרחוב של כל מוסד חינוך בסמוך לשער כניסה ולנקודת ההורדה של התלמידים יוקצה שטח מתוך השטח המיועד למוסד לצורך יצירת אזור המתנה להורים בעת איסוף התלמידים. בשטח זה יותקנו ספסלים ויינטעו עצי צל ו/או אמצעי הצללה נוספים.</p> |
| ג | <p>חניה תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. חניה תהא במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי על פי הטבלה בסעיף 5.</p> |
| 4.4 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.4.1 | שימושים |
| 4.4.2 | <p>1. מבנים ומוסדות לצרכי חינוך, בריאות, סעד, רווחה, תרבות ופנאי, דת, שימושים כלל עירוניים בהתאם לצרכי הרשות המקומית וכיוב'. 2. מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות, בנקים, מסעדות ובתי אוכל וכיוב'. 3. מתקני משחקים, מתקני ספורט, גינות וכיוב'. 4. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 5. חניונים תת קרקעיים.</p> |
| א | <p>הוראות הוראות בינוי 1. שטחי הבניה המותרים, מס' הקומות, התכנית וגובה המבנים ייקבעו כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.</p> |
| ב | <p>הוראות פיתוח בחצר המשותפת יותרו לפחות 30% משטח המגרש הכולל כשטחים חדירי מים. שטחים אלו יהיו פנויים לכל עומק הקרקע ואפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר למים.</p> |
| ג | <p>מסחר 1. חזיתות קומת המסחר הפונות לרחוב תהיינה מזוגגות ושקופות. 2. פתרונות השילוט, חומרי גמר והשתלבות עם המדרכה יהיו בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדרי' שתאושר על ידי מהנדס העיר. 3. בכל מבנה עם שימושים מעורבים, תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, תניה, מערכות סניטריות ופינוי אשפה. 4. הכניסות הרגליות לשימושים העסקיים יהיו מחזית הרחוב בלבד. - לאורך החזיתות המסחריות יוקמו קולונדות בשטח המסומן בסימון זיקת הנאה בתשריט. רוחב הקולונדות לא יפחת מ-4 מ' וגובהן לא יפחת מ-4.5 מ'. - פרטי הקולונדות יהיו רציפים ואחידים. - ריצוף שטחי הקולונדה יעוצב כהמשך ריצוף המדרכה הגובלת בהם. - שטחים לקולונדה ומסחר כמפורט בטבלה בסעיף 5 - לא ניתן יהיה לנצלם לשימושים אחרים. - קווי הבניין לשימושי המסחר בקומת הקרקע: קדמי, צדדי ואחורי על פי קווי בניין המסומנים בתשריט. - ניתן יהיה לבלוט עם גגונים בחזית מסחרית של הבניין מעבר לקו הבניין כל עוד הגגון נשאר</p> |

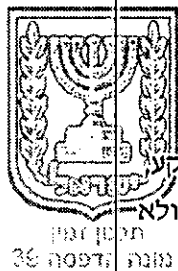




| | |
|------------|---|
| 4.4 | מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| | <p>בתחום המגרש ובהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר על ידי מהנדס העיר. - ניתן יהיה להצמיד את השטחים המסחריים ברצף אחד (קווי בניין 0 צדדיים למסחר). - קווי בניין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית לקומת מרתף בשיעור מרבי של 85%.</p> |
| ד | חניה |
| | <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה. חניה תהא במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי על פי זכויות הבניה המופיעות בסעיף 5.</p> |



| | |
|------------|---|
| 4.5 | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ושימושים למבנים ולמוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4.3.1 בתכנית זו.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הנחיות מיוחדות |
| | <p>הנחיות אלו מתייחסות לתא שטח 611. בתא שטח זה יותרו השימושים עפ"י הגדרת "דרך" עד השלמת חיבור לדרך הרוחב הצפונית. עם השלמת חיבור כביש 18 לדרך הרוחב, ניתן יהיה לאחד את מגרש 611 עם מגרש 502. הזכויות של המגרש המאוחד יינתנו בהתאם לטבלה מספר 5. קו הבנין יעודכן כך שישמרו 5 מ' מכל דופן של המגרש המאוחד.</p> |

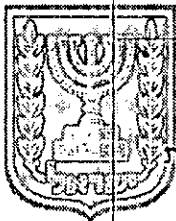


| | |
|------------|--|
| 4.6 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>1. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים ומעברים להולכי רגל ורכבי אופניים. 2. מתקני משחקים, מתקני ומגרשי ספורט פתוחים, פעילות פנאי ונופש, שטחי חניה למשתמשי השצ"פ. 3. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי הצללה וכיו"ב. 4. תותר הקמת בתי קפה ומזנונים בתאי שטח ששטחם מעל ל-15 דונם בהתאם לשטח הבניה המפורט בטבלה 5 (תאי שטח 403, 404). 5. מבני שירותים, מחסנים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה. 6. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 7. מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 8. בשצ"פים ששטחם 5 דונם ומעלה, תותר הקמת מתקנים לטיהור ולטיפול בזיהום מים וקרקע בהיקף של עד 1,000 מ"ר ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>1. טרם הגשת הבקשה להיתר בניה לפיתוח השטח, תוכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי-נופי תכנית זו תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. אישור התכנית יינתן לאחר ששקלה הועדה את העקרונות הבאים: 2.1. השפעת הפיתוח והעיצוב הנופי המוצע על המרחב הציבורי ברחוב, בשדרה ובבניי הגובלים</p> |

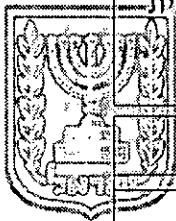
| | |
|-------------------|---|
| <p>4.6</p> | <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>במגרש.</p> <p>2.2. מתן דרך נגישה ורציפה אל שימושים ציבוריים לאנשים בעלי מוגבלויות על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>2.3. שמירת עצים בוגרים קיימים כאמור בנספח עצים בוגרים ובסעיף 6.5 תוך כדי שילובם בתכנון.</p> <p>3. סך כל השטח הבנוי המותר לבניה בתאי שטח 405,403 בהתאם לטבלת זכויות בסעיף 5.</p> |
| <p>4.7</p> | <p>דרך מוצעת</p> <p>4.7.1 שימושים</p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>4.7.2 הוראות</p> <p>א דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>לאורך הרחובות יוקצו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה בבעלות פרטית, והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן למעט המפורט בסעיף זה.</p> <p>ב הוראות פיתוח</p> <p>1. תינתן עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הרחובות.</p> <p>2. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצורכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>4. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p> <p>5. שבילי אופניים יתוו ויפותחו לפי המסומן בנספח התנועה, ויעוצבו על פי מסמך "הנחיות לתכנון רחובות בערים ותנועת אופניים" של משרד התחבורה ו/או של משרד הבינוי והשיכון העדכני ביותר הקיים בעת מימוש התכנית. אופי חומר הגמר יהיה לפי הנחיות הרשות המקומית ויהיה המשכי והרמוני בכל הפרויקט.</p> |
| <p>4.8</p> | <p>דרך ו/או טיפול נופי</p> <p>4.8.1 שימושים</p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן השימושים המותרים בהגדרת שצ"פ סעיף 4.6.1.</p> <p>4.8.2 הוראות</p> <p>א הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות סעיף זה מתייחסות לתא שטח 610.</p> <p>בתא שטח זה יותרו השימושים עפ"י הגדרת "דרך" עד השלמת חיבור לדרך רוחב הצפונית. עם השלמת חיבור דרך 16 לדרך הרוחב, ניתן יהיה לאחד את תא שטח 610 עם תא שטח 401.</p> |



תכנון זמין
מונה תדפיסה 39

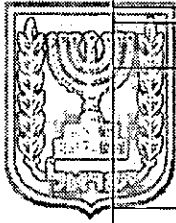


תכנון זמין
מונה תדפיסה 39



תכנון זמין
מונה תדפיסה 39

| | | |
|--|---------------|--|
| | 4.8 | דרך ו/או טיפול נופי |
| | 4.9 | שביל |
| | 4.9.1 | שימושים |
| | | א. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים ומרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. ב. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכד'. |
| | 4.9.2 | הוראות |
| | א | בינוי ו/או פיתוח |
| | | השבילים יפותחו כחלק ממערך שבילי הולכי הרגל של האזור. השבילים יותקנו באופן המאפשר ככל שניתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות, לעגלות ילדים ולאופניים. יתר מאפייני הפיתוח של השביל יהיו על פי הוראות הפיתוח לשצ"פ בתכנית זו. תותר כניסת הולכי רגל בלבד משבילים למגרשים הסמוכים ובלבד שהובטחה כניסה ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ כל דין. |
| | 4.10 | דרך מאושרת |
| | 4.10.1 | שימושים |
| | | כאמור בסעיף 4.7.1 |
| | 4.10.2 | הוראות |
| | א | דרכים |
| | | כאמור בסעיף 4.7.2 א' ו-ב'. |



מנהל תכנון זמין
נווה הדפסה 39



מנהל תכנון זמין
נווה הדפסה 39



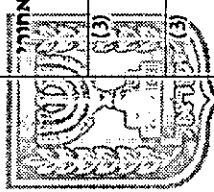
מנהל תכנון זמין
נווה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

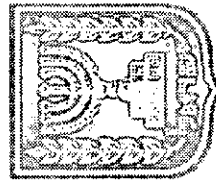
| קו בנין (מטר) | צו בנין - צו ימני | צו בנין - צו שמאלי | מספר קומות | | מספר צימיות יח"ד לזכרון | מספר יח"ד | תכנית (שטח) | אחוזי בנייה כוללים (%) | שטחי בנייה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בנין | תא שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|------------------------|------------------|------------|------------|------------|-----------------|-------|--------|-------|----------------|
| | | | מתחת לקובעת | מעל הקובעת | | | | | מתחת לקובעת | מעל הקובעת | עיקרי שרות | עיקרי שרות | | | | | |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 23 | 38 | 50 | 483 | 7998 | 1408 | 170 | 2090 | 4330 | 1657 | 100 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 23 | 170 | 50 | 485 | 35352 | 6192 | 510 | 9350 | 19300 | 7285 | 101 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 23 | 114 | 50 | 490 | 23919 | 4149 | 510 | 6270 | 12990 | 4881 | 102 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 26 | 76 | 50 | 541 | 15638 | 2458 | 340 | 4180 | 8660 | 2892 | 103 | | מגורים ד' |
| (3) | (3) | (3) | 3 | (2) 13 | 27 | 40 | 60 | 584 | 8515 | 1240 | | 2200 | 4550 | 1459 | 104 | | מגורים ד' מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 0 | 2 | | | | | | | | 175 | 350 | | 104 | | מגורים ד' מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 3 | (2) 13 | 27 | 40 | 60 | 582 | 8519 | 1244 | | 2200 | 4550 | 1463 | 105 | | מגורים ד' מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 0 | 2 | | | | | | | | 175 | 350 | | 105 | | מגורים ד' מסחר |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 25 | 76 | 50 | 517 | 15772 | 2592 | 340 | 4180 | 8660 | 3049 | 106 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 25 | 114 | 50 | 515 | 23683 | 3913 | 510 | 6270 | 12990 | 4603 | 107 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 24 | 302 | 50 | 506 | 62586 | 10516 | 1190 | 16610 | 34270 | 12372 | 108 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 27 | 126 | 50 | 558 | 25657 | 3907 | 510 | 6930 | 14310 | 4597 | 109 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 29 | 84 | 50 | 577 | 17003 | 2503 | 340 | 4620 | 9540 | 2945 | 110 | | מגורים ד' |
| (3) | (3) | (3) | 3 | (2) 13 | 28 | 40 | 60 | 586 | 8509 | 1234 | | 2200 | 4550 | 1452 | 111 | | מגורים ד' מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 0 | 2 | | | | | | | | 175 | 350 | | 111 | | מגורים ד' מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 3 | (2) 13 | 27 | 40 | 60 | 573 | 8602 | 1277 | | 2200 | 4550 | 1502 | 112 | | מגורים ד' מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 2 | | | | | | | | | 175 | 400 | | 112 | | מגורים ד' מסחר |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 30 | 42 | 50 | 595 | 8458 | 1208 | 170 | 2310 | 4770 | 1421 | 113 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 20 | 126 | 50 | 515 | 26048 | 4298 | 510 | 6930 | 14310 | 5056 | 114 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 25 | 104 | 50 | 511 | 21351 | 3551 | 340 | 5720 | 11740 | 4178 | 115 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 29 | 126 | 50 | 580 | 25484 | 3734 | 510 | 6930 | 14310 | 4393 | 116 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (4) 12 | 29 | 126 | 50 | 588 | 25425 | 3675 | 510 | 6930 | 14310 | 4324 | 117 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 12 | 28 | 126 | 50 | 566 | 25596 | 3846 | 510 | 6930 | 14310 | 4525 | 118 | | מגורים ד' |
| 5 | (3) | 5 | 3 | (1) 11 | 23 | 132 | 50 | 478 | 27656 | 4916 | 510 | 7260 | 14970 | 5783 | 119 | | מגורים ד' |
| (3) | (3) | (3) | 3 | (1) 14 | 21 | 152 | 60 | 432 | 31979 | 6299 | | 8360 | 17320 | 7410 | 200A | | מגורים מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 3 | 2 | | | | | | | | 1778 | 4446 | | 200A | | מגורים מסחר |
| (3) | (3) | (3) | 1 | | | | | | | | | 1080 | | | 200B | | מגורים מסחר |

תכנית מס': תמול 1005 - שם התכנית: פרוס בחסכון

| קו בנין (מטר) | צדדי-שמאלי | צדדי-ימני | מספר קומות | | מספר צמידים לזווית | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בנין | תא שטח | שימוש | יעד |
|---------------|------------|-----------|------------|--------------------|--------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------|-------------|------------|-----------------|------|--------|----------------------------|-----|
| | | | מספר קומות | מספר צמידים לזווית | | | | | שטחי בניה | מתחת לכניסה | עיקרי שירות | מעל הכניסה | | | | | |
| (3) | (3) | (3) | 2 | 4 | | 50 | 440 | 43393 | 13807 | 9862 | 19724 | 9862 | 505 | | | מבנים ומסדות ציבור | |
| (3) | (3) | (3) | 2 | 4 | | 50 | 440 | 16821 | 5352 | 3823 | 7646 | 3823 | 506 | | | מבנים ומסדות ציבור | |
| (3) | (3) | (3) | 2 | 4 | | 50 | 440 | 16663 | (6) 5302 | 3787 | 7574 | 3787 | 507 | | | מסחר ומבנים ומסדות ציבור | |
| (3) | (3) | (3) | | 2 | | | | | | 500 | 1000 | | 507 | | | מסחר ומבנים ומסדות ציבור | |
| | | | 2 | 4 | | | 440 | 1285 | 409 | 292 | 584 | 292 | 611 | | | מבנים ומסדות ציבור ותחבורה | |



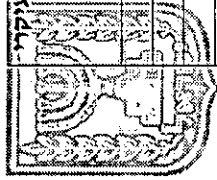
מחלקת תכנון ובנייה
30 ינואר 2015



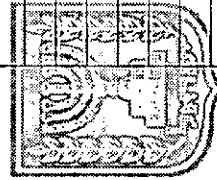
מחלקת תכנון ובנייה
30 ינואר 2015

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מרחפות-נוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | בנין | תא שטח | שימוש | יעוד |
|-------------------------------|---------------|---------|--------|--------|---------------------|
| | | | | | |
| 570 | 5 | | 100 | | מגורים ד' |
| 2550 | 5 | | 101 | | מגורים ד' |
| 1710 | 5 | | 102 | | מגורים ד' |
| 1140 | 5 | | 103 | | מגורים ד' |
| 600 | (3) | | 104 | מגורים | מגורים ד' |
| 600 | (3) | | 104 | מסחר | מסחר |
| 600 | (3) | | 105 | מגורים | מגורים ד' |
| 600 | (3) | | 105 | מסחר | מסחר |
| 1140 | 5 | | 106 | | מגורים ד' |
| 1710 | 5 | | 107 | | מגורים ד' |
| 4530 | 5 | | 108 | | מגורים ד' |
| 1890 | 5 | | 109 | | מגורים ד' |
| 1260 | 5 | | 110 | | מגורים ד' |
| 600 | (3) | | 111 | מגורים | מגורים ד' |
| 600 | (3) | | 111 | מסחר | מסחר |
| 600 | (3) | | 112 | מגורים | מגורים ד' |
| 600 | (3) | | 112 | מסחר | מסחר |
| 630 | 5 | | 113 | | מגורים ד' |
| 1890 | 5 | | 114 | | מגורים ד' |
| 1560 | 5 | | 115 | | מגורים ד' |
| 1890 | 5 | | 116 | | מגורים ד' |
| 1890 | 5 | | 117 | | מגורים ד' |
| 1890 | 5 | | 118 | | מגורים ד' |
| 1980 | 5 | | 119 | | מגורים ד' |
| 2280 | (3) | | 200A | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 200A | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | קולונדה | 200B | אחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 200B | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 200B | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 2340 | (3) | | 201A | מגורים | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 201A | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | קולונדה | 201B | אחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 201B | מסחר | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 201B | תעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
| | (3) | | 403 | | שטח ציבורי פתוח |
| | | | 405 | | שטח ציבורי פתוח |

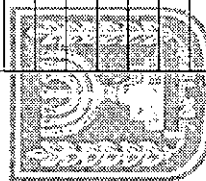


משרד התכנון והבנייה
39



משרד התכנון והבנייה
39

| מדידת-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | בנין | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-------------------------------|---------------|------|---------|---------------------|-----------------------------|
| | | | | | |
| | (3) | | 500 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 501 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 502 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 503 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 504 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 505 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 506 | | מבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 507 | מבנים ומסודות ציבור | מסחר ומבנים ומסודות ציבור |
| | (3) | | 507 | מסחר | מסחר ומבנים ומסודות ציבור |
| | | | 611 | | מבנים ומסודות ציבור ותחבורה |

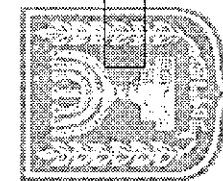


משרד התכנון
39

האמור בטבלה זו גובה, 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

הערה ברמת הטבלה:

- בתחום התכנית הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מהקבוע בהגבלות המישור האופקי שבתמ"מ 4/2 - גובה +86 מטר מעל פני הים - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- שטח נלווה למגורים שטח עיקרי תת קרקעי (דירות גן) מחושב לפי 85 מ"ר ליחיד
- שטח עיקרי מחושב על פי 110 מ"ר ליחיד (ממוצע) + 15 מ"ר לגזוזטרה + 150 מ"ר למועדון דיירים לבניין.
- ניתן להעביר את השטח המיועד למועדון דיירים לתת הקרקע.
- שטח שרות למבנים ציבוריים מחושב על פי 50% מהשטח העיקרי למגורש
- שטח עיקרי למבני ציבור מחושב לפי 200% משטח המגורש פרט לתאי שטח 501, 504 (150% משטח המגורש).



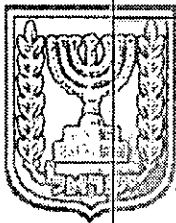
משרד התכנון
39

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מספר קומות מקסימלית ובלבד שגובה הבנין הכולל לא יחרוג מהקבוע בהגבלות הבניה בנין בטוחות טיסה.
- כולל מסחר.
- כמוסדון בתשריט.
- מספר קומות מקסימלית ובלבד שגובה הבנין הכולל לא יעלה על 86 מ' ככפוף למגבלות תמ"מ 2/4.
- מסי קומות כולל תעסוקה.
- השטחים לחניה הם גם לשטחי הציבור וגם למסחר.

6. הוראות נוספות .6

| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
|-----|---|
| | <p>1. עיצוב אדריכלי :</p> <p>א. עיצוב הבניינים יהיה בהתאם לאמור בהנחיות נספח בינוי ונספח סביבה ונוף המצורפים לתכנית זו.</p> <p>ב. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מוניים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או בגדרות סביב הבניין.</p> <p>2. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. דירות גג :</p> <p>א. הבניה על הגג תשתלב בעיצוב הכללי של הבניין ותבנה בצמוד לגרעין הבניין ומסביבו.</p> <p>ב. הבניה על הגג בחזית הרחוב, בחזית הצידית ובחזית האחורית תהיה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות ממתווה הדירה שמתחת.</p> <p>ג. במרפסת גג ניתן יהיה להקים מצללות מחומר קשיח בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מביניהם.</p> <p>4. מרתפים :</p> <p>א. פני השטח העיליים של המרתף לא יבלטו ממפלס הקרקע שסביב לאחר הפיתוח.</p> <p>ב. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1.0 מ'. במקרים מיוחדים ניתן לוותר על בתי גידול באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. גוזזטראות ומסתורי כביסה :</p> <p>א. ניתן יהיה להבליט גוזזטראות כאמור בתקנות התכנון והבנייה עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p> <p>ב. ניתן יהיה להבליט מסתורי כביסה עד 1.0 מ' מעבר לקווי הבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתנאי שיהיו בתוך תחומי המגרש.</p> |



תכנון ופיתוח
מונה תדפיסה 39



תכנון ופיתוח
מונה תדפיסה 39

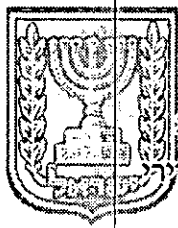
| 6.2 | חניה |
|-----|---|
| | <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי ואופניים.</p> <p>2. מיקום הכניסות התפעוליות למרתף החניה למסחר, ייבחן לעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כולל בחינת האפשרות להסדרת נגישות מהרחוב.</p> <p>3. בתחום מגרשי המגורים יש להוסיף מקומות חניה בהיקף של 10% ממספר יחידות הדירור במגרש עבור אורחים. מקומות חניה אלו יירשמו כרכוש משותף ולא יוצמדו לדירות.</p> <p>4. החניה למגורים תופרד באמצעים פיזיים מהחניה למסחר ומשרדים.</p> <p>5. חניה לפריקה וטעינה בתאי שטח ששטח המסחר בהם יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי.</p> |



תכנון ופיתוח
מונה תדפיסה 39

| 6.3 | חלוקה ו/ או רישום |
|-----|--|
| | <p>בתוך שישים ימים מיום אישור תכנית זו, תוגש לאישור מתכנן הותמ"ל תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> |

| | |
|---|---------------------|
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| <p>א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את החלחול תוך שימוש באמצעים להשיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני ספיגה, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד' ובהתאם להנחיות נספח הניקוז.</p> <p>ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים החדירים המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש בהתאם לנספח ניהול מי נגר של תכנית זו. כל זאת באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. חישוב השטחים הפנויים כאמור, יהיה משטח המגרש כולל שטחים פתוחים משותפים ושטחים פרטיים פתוחים.</p> <p>ה. בשטחי הפארק המרכזי (תאי שטח 401, 403, 405, 407) ולאורך תעלת הניקוז, יתוכננו, בשיתוף אדריכל נוף, אזורי השהייה והחדרת מי נגר. וזאת על מנת להאט את הזרימה ולהגדיל את כמות החלחול.</p> | |



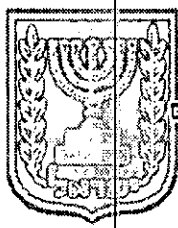
תכנון ופיקוח
מונה תדפיסה 39

| | |
|---|-----------------------------|
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים בוגרים הנלווה לתכנית.</p> <p>ב. נספח הנוף הנלווה לתכנית כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>ג. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> | |



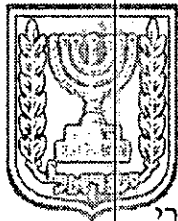
תכנון ופיקוח
מונה תדפיסה 39

| | |
|---|------------------------------|
| 6.6 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בק.מ. 500:1. לכל התכנית או לחלקים ממנה על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר, התיחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השפה האדריכלית של מכלול בנייני המתחם. 2. עיצוב הרחובות והמרחב הציבורי. 3. ניצול מירבי ומיטבי של הקרקע. 4. ניצול תת הקרקע לשימושים מתאימים. 5. שלביות הביצוע והבטחת האפשרויות לבניית השלבים הבאים תוך המשך פעילות בחלקים הבנויים. 6. תכנית הבינוי והעיצוב תתייחס גם לרצף שדרות העצים והמתחמים הגובלים. 7. חלוקה למגרשים על פי מפה לצרכי רישום שתוכן על ידי מודד מוסמך ותאושר על ידי מפיץ. 8. תכנון מפורט של מערך הרחובות בתכנית הכולל: <ul style="list-style-type: none"> - פרופיל הרחוב - הסדרי תנועה - תכנון מרכיבי הרחוב: מסעות, מדרכות ושדרות, שבילי אופניים, כניסות לחניונים, מקומות חניה ציבוריים. - תשתיות רטובות ויבשות כלל עירוניות ומיקום החיבורים למגרשים. | |



תכנון ופיקוח
מונה תדפיסה 39

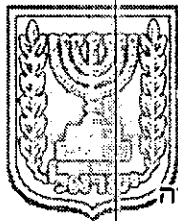
תנאים למתן היתרי בניה



תכנית זמין
מונה תדפיסה 39



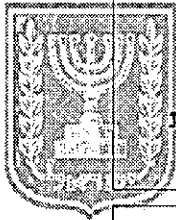
תכנית זמין
מונה תדפיסה 39



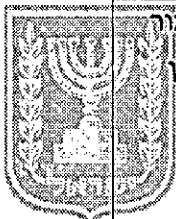
תכנית זמין
מונה תדפיסה 39

- גינון וריהוט רחוב
9. גבהים סופיים של פני הקרקע ומפלס הכניסה הקובעת בכל מגרש.
10. חלוקת שטח התכנית לקטעים על פי שלביות הביצוע.
11. סימון המגרשים הפרטיים בהם יוקמו חדרי שנאים בתאום עם חברת החשמל.
12. נטיעות, גינון, מתקני משחק, תאורה וכל מתקן אחר הנדרש לפעילות ציבור.
ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בדיקות גזי קרקע, בהתאם לתכנית שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה מיום 24.2.2014 או תכנית אחרת שתאושר על ידם לעת הוצאת היתרי הבנייה.
במידה וימצא זיהום קרקע, תנאי למתן היתר בניה:
1. טיפול בקרקע המזוהמת.
2. ביצוע איטום מרתפים וקומות קרקע נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם למפרט של המשרד להגנת הסביבה לביצוע האיטום. שחרור מלא או חלקי מביצוע איטום מרתפים נגד חדירת גזי קרקע יינתן, בכתב, על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתוצאות בדיקות גזי קרקע.
ג. בגבולה הצפוני של התכנית מצוי מסלול הרצת טנקים, הצפוי להתפנות בשנת 2018. במידה ויוגשו היתרי בניה טרם פינוי המסלול, יש לפעול בהתאם להנחיות הבאות:
1. עבור המבנים המצויים דרומית לדרך מקומית מס' 17:
א. תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת חו"ד אקוסטית מעודכנת לקביעת רמת החשיפה לרעש ודרישות המיגון האקוסטי. חוות הדעת תאושר על ידי היחידה הסביבתית/ המשרד להגנת הסביבה.
ב. בהתאם למסקנות חוות הדעת האקוסטית, לא יינתן היתר בניה למבני מגורים או מוסדות ציבור בתכנית אלא לאחר שיובטח כי יבנה בבניה אקוסטית לצורך עמידה בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן (1990).
2. תנאי למתן היתר בניה במבנים המצויים צפונית לדרך מקומית מס' 17 הוא פינוי מסלול הטנקים או בדיקה אקוסטית המבטיחה שאין השפעה אקוסטית מהמסלול לכיוון מבנים אלו.
ד. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים הרגישים במגרשים הסמוכים לכביש 461 (מגרשים 201A ו-200A) יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית שתציג את המיגוונים האקוסטיים הנדרשים למעטפות הבניינים והסביבה, ואישורה ביחידה הסביבתית המוסמכת. תכנית הפיתוח של השצ"פ במגרש 407 תתוכנן באופן שיאפשר, ככל הניתן, הפחתה של מפלסי הרעש מכביש 461. יש לתת פתרונות אקוסטיים בצורת טופוגרפיה ו/או חיץ צימחי תוך שימת דגש על החזית הנוצרת כלפי דרך 461, אזור המסחר והציבור וכביש 11. האמצעים ידרשו באישור יועץ סביבתי ומהנדס הרשות המקומית.
ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ו. תנאי להיתר בנייה במגרשים: 6-505, 4-112, 201A, אישור המשרד להגנת הסביבה לעמידה במגבלות מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים.
ז. תנאי למתן היתר הבניה בתאי שטח הכוללים שימושי תעסוקה ומסחר:
- תכנון אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג במבנים, ככל הניתן.
- פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.
ח. מטרדי ריח
- בשלב ההיתר יש להציג אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, ככל הניתן. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.

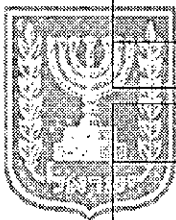
| | |
|---|--------------------|
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.6</p> |
| <p>ט. פסולת -היתר הבנייה לשימושים מסחריים (בעיקר לבתי אוכל) יכלול פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים ופתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים. י. איכות אויר. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 200A, 200B, 507, 201A, 201B - בדיקת עמידה בתקני איכות אויר.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.7</p> |
| <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית לרבות: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלויזיה בכבלים, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות ביקורות, קירות תומכים וכד', עם הגימור זהה לבניין/ קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. ב. לא תותר בניה מעל קווי מים, ביוב וניקוז</p> | |
| <p>זיקת הנאה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> | <p>6.8</p> |
| <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי - להבטחת האמון לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. במגרשים 200B ו-201B תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט לטובת מעבר תשתיות עירוניות; גם בתת הקרקע.</p> | |
| <p>מגבלות בניה לגובה</p> | <p>6.9</p> |
| <p>א. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון, דהיינו +86 מטר מעל פני הים. ב. היתרי בניה למבנים בגובה העולה על 70 מטר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית. ג. הקמת מנופים ועגורנים החורגים מגובה +86 מטר מעל פני הים נדרשת לאישור רשות התעופה האזרחית לצורך תיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.11</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p> | |
| <p>חשמל סימון בתשריט: קו חשמל מתח עליון</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. קו בנין של 20 מטר מקו המתח העליון 161 ק"ו כמסומן בתשריט התכנית. 2. ביחס לקו המתח הגבוה עד 33 ק"ו (לאורך דרך 461): א. ישמר קו בנין של 5 מטר במידה והקו לא יוטמן. ב. ישמר קו בנין של 2 מטר במידה והקו יוטמן.</p> | |



תכנון זמין
מס' תדפיסה 39



תכנון זמין
מס' תדפיסה 39

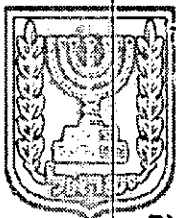


תכנון זמין
מס' תדפיסה 39

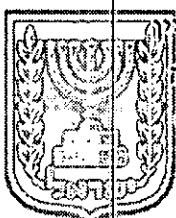
| 6.13 | הנחיות מיוחדות |
|------|---|
| | <p>א. ניתן להתיר שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. בשצ"פים ששטחם 5 דונם ומעלה, תותר הקמת מתקנים לטיהור ולטיפול בזיהום מים וקרקע ככל שימצא, כשימוש זמני, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים.</p> <p>ג. ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית בתנאי שהתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על 3 שנים או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם. 2. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד. 3. שטח הבניה של המבנה היביל לא יעלה על 30% משטח המגרש, גובהו של המבנה לא יעלה על 7 מטר וקווי הבניין יהיו 3 מטר מגבול המגרש. רוחבה של הדרך הזמנית לא יעלה על 20 מטר. 4. ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת מבנה הציבור היביל או מסלילת הדרך, לא ינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. 5. נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו. 6. לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו. <p>ג. על אף האמור בס"ק (ב) ניתן להתיר הקמת מבני ציבור יבילים וסלילת דרכים בכל תחום התכנית לתקופה העולה על 3 שנים ובלבד שלא תעלה על 5 שנים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף קטן (ב)(2),(3),(5) ו-6) ולתנאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניה ושימוש כאמור לתקופה העולה על שלוש שנים יותרו רק במידה והוועדה המקומית השתכנעה כי קיימות נסיבות המצדיקות קביעת תקופה העולה על שלוש שנים ופרטה את נימוקיה בהחלטתה. 2. בניה ושימוש כאמור יותרו רק לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, או עד לפיתוח המגרש עליו הוא ממוקם, המוקדם מבניהם. 3. אישורה של הוועדה המקומית יינתן רק לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. ד. הוראות ס"ק ב' ו-ג' יפקעו בתום 20 שנה מיום אישורה של תכנית זו. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

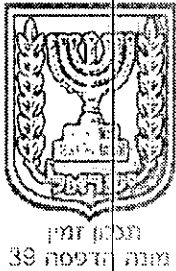


תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7. ביצוע התכנית

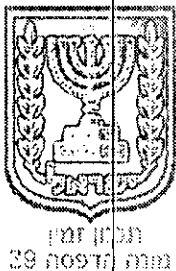
7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | 1. שלביות הביצוע תיקבע במסמך כולל שיאושר על ידי הצוות המלווה. 2. תנאי למתן היתר בניה במבנים המצויים צפונית לדרך מקומית מס' 17 הוא פינוי מסלול הטנקים או בדיקה אקוסטית המבטיחה שאין השפעה אקוסטית מהמסלול לכיוון מבנים אלו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע של פתרון ביוב ליחידות הדיור עבורן מבוקש ההיתר. | |



7.2 מימוש התכנית

| |
|---|
| <p>בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>1. ביצוע התכנית הוא פועל יוצא של שלבי פינוי מחנות הצבא הקיימים.</p> <p>2. ככל שפינוי המחנות יהא בשלבים יובטח כי מבחינה סביבתית, אין מניעה לשימוש למגורים לצד מחנות הצבא שאינם מתפנים.</p> <p>3. ביצוע התכנית יהא מותנה בפיתוח מערכות תחבורה, תשתיות רטובות, תשתיות חשמל, מבני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בהתאם למספר יחידות הדיור שייבנו.</p> <p>4. צוות מלווה:</p> <p>א. יוקם צוות מלווה לתכנית אשר יורכב מהנציגים הבאים: נציג מינהל התכנון (יו"ר), רמ"י, משרד האוצר, משרד הבטחון, המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה ועיריית אור יהודה.</p> <p>ב. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח לכל אחד ממתחמי הפיתוח אישור הצוות המלווה למסמך כולל לשטח התכנית, שבו תקבע שלביות ביצוע למימוש הוראות התכנית שתבטיח מתן מענה לצרכים הנובעים מהיקף יחידות הדיור בכל שלב וזאת ביחס לנושאים הבאים:</p> <p>1. היבטים סביבתיים בין השאר ביחס לזיהום המים והקרקע והחדרת מי נגר.</p> <p>2. היבטים תשתיתיים ותחבורתיים.</p> <p>3. קיומם של מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>ג. תנאי לאישור תכניות בינוי ופיתוח, לכל אחד ממתחמי הפיתוח, יהיה אישור המסמך הכולל על ידי הצוות המלווה, בדבר תכנית טיפול בזיהום המים והקרקע ככל שימצאו.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה למגורים אלא בהתאם לשלביות הפיתוח שנקבעה במסמך שאושר על ידי הצוות המלווה כאמור בס"ק ב לעיל.</p> <p>הצוות המלווה יהיה רשאי לעדכן את המסמך מעת לעת וככל הנדרש.</p> |
|---|



8. חתימות

| | | | |
|---|---|------------------------------------|------------------------------------|
|  תכנון זמין מונה הדפסה 39 | שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: רשות מקרקעי ישראל | תאריך: תאריך: 17.12.2015 |
| | מגיש התכנית: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | תאריך: תאריך: 17.12.2015 | תאריך: תאריך: 17.12.2015 |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 39 | שם: ר"פ שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: אחר | תאריך: תאריך: 17.12.2015 |
| | בעל עניין בקרקע: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | תאריך: תאריך: 17.12.2015 | תאריך: תאריך: 17.12.2015 |
|  תכנון זמין מונה הדפסה 39 | שם: יוסי פרחי שם ומספר תאגיד: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ | סוג: עורך ראשי | תאריך: תאריך: 17.12.2015 |
| | עורך התכנית: שם ומספר תאגיד: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ | תאריך: תאריך: 17.12.2015 | תאריך: תאריך: 17.12.2015 |

חתימה
 פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
 ח.מ. 510702529
 מ.ג. 512010
 טל: 03-6142142-03

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 20, 10, 15
 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

דפנה כהן היילינגר
 מנהלת מרחב עסקי ת"א
 (בפועל)

גילי טסלר
 מתכנתת מרחב עסקי ת"א
 רשות מקרקעי ישראל