

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1038

גני אזור

תל-אביב

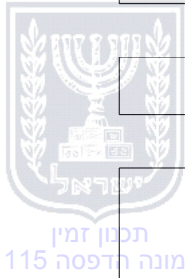
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית בניין עיר מפורטת בתחום שיפוט העיר רמת-גן הממוקמת בסמיכות לכפר אז"ר, ממזרח לכביש מס' 4 ומצפון למחלף "אלוף שדה".

התכנית מייעדת את השטח להקמת רובע מגורים הכולל תעסוקה ומסחר, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ועוד.

התכנית משתרעת על שטח של כ-293 דונם וכוללת זכויות למגורים (כ-1,920 יח"ד למגורים וכ-250 יח"ד לדיוור מוגן), תעסוקה ולמסחר.

בתחום התכנית נכללים:

1. שטחים פתוחים ציבוריים לרווחת תושבי השכונה והאזור בעל דופן של שטחי ציבור, המחבר בין השכונה החדשה ובין השטח הבנוי למגורים של כפר אז"ר החקלאי באופיו, וכולל ציר ירוק מטרופוליני כמוגדר בתמ"מ 5/5 התקפה.
2. שדרה מרכזית בכיוון צפון-דרום ומלווה בחזית מסחרית פעילה במגורים ובתעסוקה המצטלבת עם רחובות משניים ומהווה המשך רציף לשדרה השדרה מצפון בתחום קרית אונו.
3. שטחי תעסוקה המלווים את כביש מס' 4 ואת דרך שיבא (המשך אלוף שדה).
4. קישור התכנית למערך הדרכים המקומי.
5. שטחי ציבור לצרכי השכונה והעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



גני אז"ר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

תמל/ 1038

מספר התכנית

292.934 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

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

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינאטה X 184938

קואורדינאטה Y 662797

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת ממוקמת ממזרח לכביש 4, דרום-מזרחית למחלף בר אילן ומדרום לאוניברסיטת בר-אילן. מצפון לדרך שיבא וממערב לכפר אז"ר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	17א	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	15	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	12א	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	16	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	17	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	1	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	17ב	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	16א	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	3	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	14	בן גוריון כפר אז"ר	רמת גן
	908	דרך הנשיא הראשון	רמת גן
	909	דרך הנשיא הראשון	רמת גן
		דרך שיבא	רמת גן
		ה באייר כפר אז"ר	רמת גן
		העצמאות כפר אז"ר	רמת גן
		שד הארזים רמת אפעל	רמת גן

כפר אז"ר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6177	מוסדר	חלק	101, 103, 105, 107-108, 110-111, 113, 115, 118-122, 127, 216, 219, 221, 223, 227, 229, 231, 233, 235, 237, 239, 252	24, 117, 123, 168, 172, 182, 214, 217, 225, 250, 253, 255-259
6178	מוסדר	חלק	26	7, 16, 19, 27, 108, 172, 181, 231-233



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

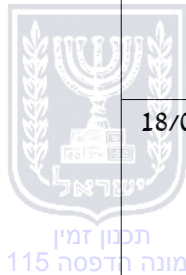
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קרית אונו



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/70/ א. הוראות תכנית תתל/ 70/ א תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	תתל/70/ א
25/05/2000	3601	4884	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/156 ממשיכות לחול.	שינוי	תממ/156



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רפאל לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רפאל לרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח איחוד וחלוקה	27/08/2018	רפאל לרמן	27/08/2018	1	1: 2500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח נוף בינוי ופיתוח	22/08/2018	טלי וקסלר	22/08/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכי רחוב	06/09/2018	טלי וקסלר	06/09/2018	1	1: 1	מנחה	חתכים
לא	נספח תנועה - גליון 1	04/09/2018	חורחה פקטור	04/09/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 2	04/09/2018	חורחה פקטור	04/09/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גליון 3	04/09/2018	חורחה פקטור	04/09/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מחייב לעניין קווי בניין, מס' מבנים בתא שטח ומס' קומות.	21/08/2018	רפאל לרמן	16/08/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון והקצאה	20/09/2018	אסתי כהן	20/09/2018	49		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח עצים	27/08/2018	דורון לנג	27/08/2018	62		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח - גליון 1	27/08/2018	דורון לנג	27/08/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח - גליון 2	27/08/2018	דורון לנג	27/08/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח - גליון 3	27/08/2018	דורון לנג	02/09/2018	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרשה טכנית מים וביוב	03/05/2018	אילן הלבץ	09/02/2017	7		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית ניקוז וניהול מי נגר	03/05/2018	אילן הלבץ	09/02/2017	24		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	27/08/2018	אילן הלבץ	27/08/2018	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז	27/08/2018	אילן הלבץ	27/08/2018	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים	27/08/2018	אילן הלבץ	27/08/2018	1	1: 2000	מנחה	מים
לא	חלק 1 מתוך 2	05/09/2018	רון לשם	05/09/2018	153	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	חלק 2 מתוך 2	05/09/2018	רון לשם	05/09/2018	8	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		22/08/2018	אמיר טיקטין	22/08/2018	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	בדיקת התכנות תחבורתית	22/06/2017	ענת שוחט	14/03/2017	71		רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח כבישים	02/09/2018	חורחה פקטור	02/09/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	חתכי אורך- גליון 1	02/05/2018	חורחה פקטור	08/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכי אורך- גליון 2	02/05/2018	חורחה פקטור	08/02/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח עודפי עפר	06/09/2018	טלי וקסלר	06/09/2018	3		מנחה	איכות הסביבה
לא		16/09/2018	ברני גטניו	20/03/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		06/09/2018	רפאל לרמן	06/09/2018			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

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	(1)	125	03-7632222	03-7632132	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מנחם בגין 125.

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	(1)	125	03-7632222		

(1) כתובת : מנחם בגין 125.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222		
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	(2)		02-0000000		
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת גן	רמת גן	(3)	26	03-6753515		
בעלים		פרטי		פרטיים	רמת גן	(2)		03-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת : מנחם בגין 125.

(2) כתובת : 1.

(3) כתובת : המעגל 26.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רפאל לרמן	6786	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		office@lerman.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי וקסלר	121161	נחלת הכלל	חיפה	שד המגינים	35	04-6266416		taliw@new-commons.com
הידרולוג, מהנדס מים וביוב	יועץ	אילן הלבץ	00077768	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584524		Ilan.helbetz@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	jorge@dgsh.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369266	04-6369061	lang.doron@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data-map.com
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין	39443	טיקטין תכנון חשמל	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.com
שמאית מקרקעין	שמאי	אסתי כהן	185	דנוס כהן שמאי מקרקעין	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	office@danco.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם			ירושלים	(2)	36	02-5300231	02-6427103	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ענת שוחט		PGL	אזור	(3)	43	03-7914111	03-7914112	anat@pgl.co. il

(1) כתובת : 266.

(2) כתובת : 0.

(3) כתובת : העליה השניה 43.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מונח	הגדרת מונח
שדרה משנית	דרך מספר 3- שדרה עירונית מזרח-מערב
שדרה ראשית	דרך מספר 4- שדרה עירונית מרכזית צפון-דרום

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**

- יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-1,920 יח"ד למגורים וכ-250 יח"ד לדיוור מוגן.
- הקצאת שטחים לצרכי ציבור מקומיים וכלל עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע למגורים, דיוור מיוחד, תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, שצ"פים ומתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור ודרכים בשטח התכנית.
- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת התכליות ביעוד תעסוקה ומסחר.
- מתקני תשתית.
- הגדרת גובה משתנה לבנייה למגורים הנע בין 10 ל-33 קומות.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל במגרשים.
- קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.

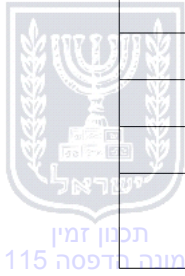


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

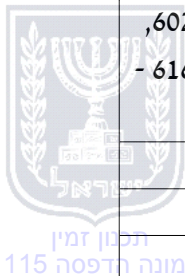
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	250
דרך ו/או טיפול נופי	320

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	521 - 517, 512, 506, 504
דרך מוצעת	536 - 523, 510, 508, 505, 503 - 500
מבנים ומוסדות ציבור	610, 406, 403 - 400
מגורים ד'	210 - 200
מסחר ותעסוקה	106 - 100
שטח ציבורי פתוח	618 - 611, 606 - 602, 327 - 324, 309, 307, 302, 301
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	608, 607, 601



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	606
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	524, 510, 508
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	210
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	320
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	520, 518, 512
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	530, 525 - 523, 508, 505, 500
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	610, 403, 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	210 - 208, 203, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	105 - 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	612, 604, 326, 307
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	320
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	532, 526, 510
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	610, 406, 403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	616, 614 - 611, 602, 326, 324, 307
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	607
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	320
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	520, 519, 506
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	531 - 523, 508, 502
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	406
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	209, 207 - 200
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	105, 104, 102 - 100
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602, 327, 326, 324, 309, 302, 301 - 616, 614, 613, 611, 606, 605, 603 618
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	320
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	512
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	533, 532, 524
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	105, 103
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	326, 325
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	608, 601
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	529
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	618 - 615
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	607



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	520, 519
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	,530, 525 - 523, 508, 505, 503, 500
		531
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	610, 406, 402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	209, 207 - 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	106 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	605, 327, 324, 309, 307, 302
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	601
חזית מסחרית	דיור מיוחד	250
חזית מסחרית	דרך מאושרת	520
חזית מסחרית	דרך מוצעת	530, 525, 508
חזית מסחרית	מגורים ד'	209, 205 - 201
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	605
מבנה להריסה	דרך מוצעת	530, 527 - 525, 503, 500
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	610, 403 - 401
מבנה להריסה	מגורים ד'	210 - 208, 203 - 201
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	105
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	616, 614, 307
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	518, 517, 504
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	527, 508, 502
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	616, 614 - 612, 603
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	250
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	320
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	521 - 518, 512, 506, 504
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	531 - 523, 510, 508, 505, 503 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	610, 406, 403 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	210 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	106 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	602, 327 - 324, 309, 307, 302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	618 - 616, 614 - 611, 606 - 608, 601
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	320
תחום השפעה	דרך מאושרת	520, 512
תחום השפעה	דרך מוצעת	536, 535, 523, 508, 505, 503
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	402
תחום השפעה	מגורים ד'	206 - 203
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	105, 104
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	606 - 604, 325, 324
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	608, 601

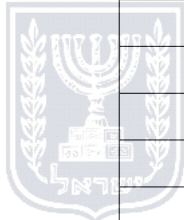
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
14.18	41,524	דרך מאושרת
15.05	44,093	דרך מוצעת
18.12	53,088	קרקע חקלאית
0.10	296	שטח ציבורי פתוח
52.55	153,933	שטח שהתכנית אינה חלה עליו
100	292,934	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.95	5,719.01	דיור מיוחד
1.64	4,802.05	דרך ואו טיפול נופי
15.49	45,399.91	דרך מאושרת
15.80	46,334.15	דרך מוצעת
19.42	56,920.64	מבנים ומוסדות ציבור
15.52	45,508.75	מגורים די
9.85	28,877.4	מסחר ותעסוקה
16.74	49,063.34	שטח ציבורי פתוח
3.60	10,543.66	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
100	293,168.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4. יעודי קרקע ושימושים

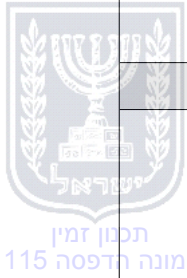
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר שאינו מייצר הפרעה או מטרד למגורים שמעליו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. בכל תא שטח (למעט תא שטח 200) יוקמו שני בניינים, כמוגדר בנספח הבינוי.</p> <p>2. מרחק מינימאלי בין שני בנייני מגורים 14 מ'.</p> <p>3. גובה קומת מגורים לא יעלה 3.0 מ' ברוטו.</p> <p>4. גובה קומת הלובי- לא יפחת מ 6 מ'.</p> <p>5. גובה חזית מסחרית- לא יפחת 5 מ'.</p> <p>6. מבואות הכניסה למבני המגורים לאורך השדרה הראשית יהיו לפחות ברוחב 10 מ', המבואות למבני המגורים הפינתיים לאורך השדרה הראשית, יהיו לפחות ברוחב 16 מ'.</p> <p>7. לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבנין.</p> <p>8. תאי שטח 201-205 ו- 209 מגורים עם חזית מסחרית:</p> <p>א. בקטעים המסומנים כ"חזית מסחרית", המסחר יוקם בקומת הקרקע מלווה בקולונדה הפונה אל השדרה הראשית והשדרה המשנית.</p> <p>ב. הקולונדה תהיה המשכית ורציפה ותבנה בגובה של עד 6 מ' גובה ובעומק שלא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>ג. הקולונדה, לאורך החזית המסחרית, תשמש למעבר חופשי לציבור ומסומנת כ"זיקת הנאה לציבור".</p> <p>ד. בשטח המסחר תותר בניית גלריה פנימית בשטח של עד 50% משטח החנות.</p> <p>ה. במגרשים המסומנים עם חזית מסחרית, יבנו מבנים המקשרים בין הבנייה הגבוהה בתוך אותן תא שטח ובין שני תאי שטח גובלים, באופן המשכי כך שתתקבל קולונדה רציפה הפונה לשדרה הראשית. למבנים אלו יותר קו בניין 0 בנייהם ויכללו מסחר בלבד.</p> <p>ו. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד זה. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין תשתיות המשרתות את המגורים ובין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים (חניה, פריקה וטעינה, טיפול באשפה). לא ייגרמו מטרדים לדירות המגורים ע"י השימושים הסחיריים.</p> <p>ז. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>9. תאי שטח 206-208, 200, מגורים ללא חזית מסחרית:</p> <p>א. תבנה קולונדה לאורך השדרה הראשית בגובה 6 מ' ובעומק 4 מ'.</p> <p>ב. לאורך חזית מבני המגורים ולשדרה הראשית לא תותר הקמת גדר והקולונדה תשמש את דיירי הבניין ככניסה למבואות המבנה.</p>



4.1	מגורים ד'
ב	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד: 92 מ"ר. 2. 20% מסה"כ יח"ד בבניין יהיו דירות קטנות בהן שטח הדירה לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד. 3. שימושים לרווחת דיירי הבניין יהיו בהיקף של עד 200 מ"ר לכל בניין. 4. שטח מסחר מינימאלי בתאי שטח 201-205 ו-209 יהיה 270 מ"ר לכל תא השטח.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. הכניסות למרתפי החניה לא תהיינה מהשדרה הראשית אלא מדרך מס' 6. 2. מרתפי המבנים יכללו מתקני סילוק ואחסון אצירת אשפה. 3. גגות המרתפים המיועדים לשמש כשטחים פתוחים לרווחת התושבים יכוסו בשכבת אדמה בעומק של כ-1.5 מ' לכל הפחות ויפתחו כשטחי גינון.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה לציבור הרחב כמסומן בתשריט. 2. תהיה רציפות של הקולונדה לאורך החזית המסחרית ברוחב אשר לא תפחת מ-4 מ'. רציפות זו הינה חלק מזיקת ההנאה המפורטת בסעיף 1 לעיל. 3. תכנון שטחים אלו ייעשה במשולב וברצף עם תכנון המדרכה והשצ"פים הגובלים כך שיווצר מרחב ציבורי רציף ואחיד ותנועת הוכלי רגל המשכית והרמונית.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעשייה עתירת ידע לסוגיה, משרדים, קליניקות, מסחר, שירותי תרבות ופנאי. 2. מחסנים ומתקנים טכניים מתחת למפלס הקרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שימושים מותרים בקומת הקרקע (מפלס הכניסה הקובעת בבניין): מסחר לסוגיו, מבואת כניסה וכיו"ב. 2. המסחר יופנה לשדרה הראשית ורחוב מספר 2. 3. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-6 מ'. 4. בשטח המסחר תותר בניית גלריה פנימית בשטח של עד 50% משטחים מבונים. 5. הקולונדה לאורך החזית המסחרית, תשמש למעבר חופשי לציבור ומסומנת כ"זיקת הנאה לציבור". 6. בתאי שטח 100, 101, 102, 104: א. בחזית הפונה לשדרה הראשית תוקם קולונדה עם חזית מסחרית בגובה 6 מ' ובעומק 4'. 7. יותרו שימושי מסחר עד 15% מכלל הזכויות במגרש. 8. יותרו שימושים אשר אינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים ליעודי הקרקע הרגישים הגובלים (מגורים ומבני ציבור). 9. תישמר רצועת שתילה לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' וברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p>



	4.3
דיור מיוחד	
שימושים	4.3.1
<p>1. דיור מוגן כמשמעותו בחוק דיור מוגן התשע"ב 2012 . 2. שטחי מסחר הפונים אל דרך מס' 5 בחזית מסחרית.</p>	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. עיקר שטחי הרווחה ייבנו בקומת הקרקע בקשר ישיר לשטחים הפתוחים. 2. חניוני הרכב והמחסנים ייבנו בתת הקרקע בלבד. 3. 35% משטח המגרש יפותחו כגינון אינטנסיבי לרווחת הדיירים. 4. תישמר רצועת שתילה לעצים בעומק של 1.5 מ' וברוחב שלא יפחת מ 1.5 מ'.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. מגרש 402 ישמש עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי קהילה, תרבות וספורט כשימוש משני. ניתן להקדים את הקמת השימוש המשני, לשימוש הראשי. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. מסחר בהיקף שלא יעלה על 3% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש, כחזית מסחרית בדופן המבנה אשר תופנה לשדרה המשנית בתאי שטח בייעוד זה. בניית החלק המסחרי תותנה בבניית מבנה הציבור. 4. במגרש 610 יתאפשרו שימושים עבור משרדים לפעילות הרשות המקומית, מוזיאון, אחסנה, תכנון זמין, כיבוי אש.</p>	
הוראות	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. במסגרת תכנון מפורט, יעשה מאמץ לשמר את מירב העצים הבוגרים במגרש. 2. במגרשים 400-403 חלה חובת דרוג המבנה כך שגובה הבינוי בדופן המזרחית, הפונה לכפר אז"ר, לא יעלה על 6 קומות.</p>	
הוראות פיתוח	ב
<p>1. השטחים הפנויים מבנייה במגרש לייעוד זה, יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה. חצרות בית הספר ירוצפו, יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. 2. תכנית פיתוח תדאג לשילוב מבנה הציבור בסביבתו ותאפשר נגישות נוחה להולכי רגל, רוכבי אופניים ולאנשים עם מוגבלויות. 3. ניתן לפתח באופן זמני שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים.</p>	



4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. במגרשים מעל 1.5 ד' יותרו שימושים לחניה, תשתיות, מחסנים, ביטחון וכן יותרו שימושים עיקריים בהיקף עד 20% משטח המרתף.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. במגרשים מעל 1.5 דונם תתאפשר חניה תת קרקעית עד 80% משטח המגרש ועד 2 קומות. 2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן חנייה, למבני ציבור התקף בעת מתן היתר בנייה.</p>
4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים כגון שירותים ציבוריים ומחסנים. 3. מתקנים נדרשים והצללה. 4. שטחים לשימור וויסות נגר עילי. 5. תותר הקמת קיוסק בשטח של 20 מ"ר בתאי שטח 611 ו-324. זאת במרחק של מעל 60 מ' מהגבול המערבי של מגרשי נחלות כפר אז"ר. 6. מתקנים הנדסיים. 7. חניוני אופניים פתוחים.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטח יותאם לעקרונות הנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תיפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות נספח הניקוז. 2. השטח יכלול שבילי הולכי רגל, תוך הבטחת חיבוריות ונגישות אל מערכת צירים ושבילי אופניים השכונתית ותוך התייחסות לנגישות למערך תנועה ותחבורה ציבורית, וכן חיבורים רוחביים המחברים בין השכונה המתוכננת לכפר אז"ר. 3. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע ויתאפשרו בתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי. למעט מתקני שנאים שיתאפשרו כמתקנים משוקעים. 4. תא שטח 611 יפותח באופן אקסטנסיבי. 5. אין לגדר את השצ"פ באופן המונע כניסה חופשית לציבור. 6. תא שטח 604-606, 325 ו 618 מיועדים להטמנת קווי חשמל תת קרקעיים. 7. בתאי שטח 604 ו-606 לא יתאפשר בינוי בתחום רדיוס מגן א' של הקידוח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. יותר פיתוח של דרכי גישה לרכב שרות חרום בלבד. 2. בשטחי החנייה ינטעו עצי צל, כאמצעי להגברת הנוחות האקלימית. 3. בכל שטחי החנייה ייוקצו שטחים למתקני חנייה לאופניים ולרכב דו גלגלי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

שטח ציבורי פתוח		4.5
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. הפארק יתוכנן באופן הנותן מענה למגוון פעילויות רחב הכולל בין היתר, הגדרת אזורי שהיה בשטח פתוח, לימוד על ערכי טבע ונוף וטבע עירוני ואזורי שצ"פ אינטנסיבי המותאמים למנעד רחב של גילאים.</p> <p>2. לאורך שבילים המיועדים להולכי רגל ואזורי שהיה יינטעו עצי צל רבים ככל הניתן.</p> <p>3. עד כ- 40% משטחי השצ"פים יפותח באופן אקסטנסיבי. השטח יכלול בעיקר נטיעות עצים, שיחים, צמחית כיסוי, וצמחייה הזקוקה לאחזקה נמוכה ושבילים.</p> <p>4. מבני השירות לצורכי האחסנה הנלווים יוסתרו באמצעים אדריכליים ונופיים כך שיתרמו לנראות המרחב הציבורי.</p>	
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. בתאי השטח 603, 612-614 ו 616 תותר הנחת תשתיות לקו דלק, כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תחנות ההשנאה בשצ"פ יהיו משוקעות ככל הניתן כמפורט בפרק 6.</p>	
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח 616-618 תתאפשר גישה למבנים קיימים בשטח כפר אז"ר הממוקמים מחוץ לתחום התכנית. הגישה תתאפשר מתחום זיקת ההנאה לכלי רכב ברוחב של 5 מטרים כמסומן בתשריט, החל מחלקה 278 בגוש 6177 ועד חלקה 45 בגוש 6178.</p> <p>2. בתא שטח 615 תותר זיקת הנאה לציבור למעבר רכב לצרכי תחזוקה וחירום כמסומן בתשריט וכמוגדר בסעיף 6.10.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



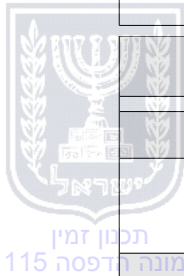
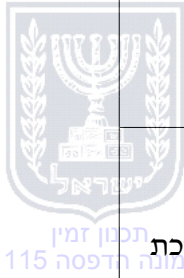
תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		4.6
שימושים		4.6.1
<p>1. נטיעות עצים, שטחי גינון, שטח פתוח לרווחת הציבור, שבילים, רחבות ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. מתקנים נדרשים ואלמנטי הצללה.</p> <p>3. שטחים לשימור וויסות נגר עילי לפי נספח הניקוז ולפי הנספח הנופי.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים (למעט חדרי שנאים שיהיו משוקעים) ומאגר מים ומתקנים הנדרשים לתפעולו בתא שטח 607.</p> <p>5. דרכים ונגישות למתקנים הנדסיים.</p> <p>6. בתא שטח 601 תותר הקמת מחסנים, לוגיסטיקה, מבנים לתמיכה ומתקנים הנדסיים, מחסני חירום, שיטור קהילתי, אחסון, ביטחון, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. השימושים אשר נדרשים לחיבור למערכת הביוב ימוקמו מחוץ לרדיוס מגן ב' של הקידוח.</p> <p>7. בתא שטח 608 יוקצה שטח לחניון קצה לשימוש כ-5 אוטובוסים ומבנה נהגים. הבינוי יהיה ברדיוס ג' של הקידוח.</p>		
הוראות		4.6.2
הוראות בינוי		א
<p>1. תכנון מאגר המים ומתקניו (בתא שטח 607) יכלול תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>		

<p align="center">שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p align="center">4.6</p>
<p>2. המתקן ההנדסי במגרש 607 יהיה מבונה, סגור ומגודר.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ב. בתאי שטח 601, 608 תתאפשר העברת מסדרון ברוחב 10 מ' וגובה (גבריט) של מינימום 4 מ' לטובת התכנות עתידית של מת"צ מוגבה. מסדרון זה יתבטל ככל שתבחר חלופה אחרת למערכת למתע"ן לאורך דרך מס' 4.</p>	
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מחזור</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. בתחום דרך מס' 4 תחולנה הוראות תמא/3. לא תבוצע עבודה בתחום דרך מס' 4 ללא תיאום מראש ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.8</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.8.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל 2. מתקני מחזור</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.8.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. שדרות עירוניות (דרכים מספר 4 ו-3) יתוכננו עם שדרת עצים כפולה בהתאם לנספח הנופי. 2. ביטול הדרך המסומנת כדרך לביטול ימומש רק לאחר ביצוע הדרך החדשה- דרך מס' 8.</p>	
<p align="center">דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. טיפול נופי.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. בתא שטח 320 תותר העברת מת"צ.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
			5	19	80			50	61701	20701	600	10100	30300	5003	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			5	21	84			60	64650	15970	380	12075	36225	3847	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			5	19	76			50	36198	12779	320	5775	17325	3082	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			5	23	92			50	42639	14169	370	7025	21075	3421	103	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			5	19	76			65	63673	17474	300	11475	34425	4182	104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			5	25	100			50	85575	24955	320	15075	45225	5947	105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			5	23	92			50	42199	13879	320	7000	21000	3341	106	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
			2	6				50	(1) 5863	966	500	1365	3033	1958	400		מבנים ומוסדות ציבור	
			2	9				50	(2) 30345	4557	500	10115	15173	6753	401		מבנים ומוסדות ציבור	
			2	9				50	(2) 91301	14717	500	30433	45651	20315	402		מבנים ומוסדות ציבור	
			2	9				50	(2) 93307	15044	500	31131	46632	20752	403		מבנים ומוסדות ציבור	
			2	9				50	(2) 13453	1743	500	4484	6726	2998	406		מבנים ומוסדות ציבור	
			2	9				60	(3) 22263	2798	500	7539	11426	4124	610		מבנים ומוסדות ציבור	
			5	12	40	44	250	55	41000	12000	1000	8000	20000	5715	250	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
												150	400	250		מסחר	דיוור מיוחד	
			(5)	(4) 25	80	46	120	55	28318	11148		5930	11240	2626	200	מגורים	מגורים ד'	



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						ס"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	5	(4) 25	80	42	165	55	40757	16562		7845	15580	3902	201	מגורים ד'		
													220	550	201	מסחר	מגורים ד'	
			5	(4) 25	80	43	165	55	40352	16227		7845	15580	3822	202	מגורים ד'		
													200	500	202	מסחר	מגורים ד'	
			5	(4) 25	80	40	165	55	41837	17642		7845	15580	4156	203	מגורים ד'		
													220	550	203	מסחר	מגורים ד'	
			5	(4) 25	80	42	165	55	40664	16469		7845	15580	3880	204	מגורים ד'		
													220	550	204	מסחר	מגורים ד'	
			5	(6) 31	98	40	195	55	48934	20689		9135	18340	4874	205	מגורים ד'		
													220	550	205	מסחר	מגורים ד'	
						(7) 33	104	43	205	55	48979	20154		9565	19260	4748	206	מגורים ד'
			5	(7) 33	104	42	205	55	49586	20761		9565	19260	4891	207	מגורים ד'		
			5	(7) 33	104	48	205	55	46871	18046		9565	19260	4251	208	מגורים ד'		
			5	(8) 25	80	29	114	55	32968	15940		5635	10833	3990	209	מגורים ד'		
												160	400		209	מסחר	מגורים ד'	
5	(4) 25	80	50	216	55	34157	13830		13830	20327	4338	210	מגורים ד'					
								20			20	9425	611		שטח ציבורי פתוח			
								20			20	3507	324		שטח ציבורי פתוח			
								1350			450	900	2287	601	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים			
								150			50	100	2159	608	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים			
								2500			2500	6084	607		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים			



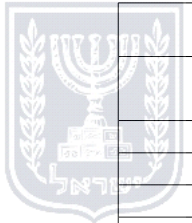
תכנון זמין
מונה הדפסה 115



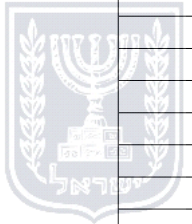
תכנון זמין
מונה הדפסה 115

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	101	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	102	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	103	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	104	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	105	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	106	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	400		מבנים ומוסדות ציבור
	401		מבנים ומוסדות ציבור
	402		מבנים ומוסדות ציבור
	403		מבנים ומוסדות ציבור
	406		מבנים ומוסדות ציבור
	610		מבנים ומוסדות ציבור
	250	דיר מיוחד	דיר מיוחד
	250	מסחר	דיר מיוחד
	200	מגורים ד'	מגורים ד'
	201	מגורים ד'	מגורים ד'
	201	מסחר	מגורים ד'
	202	מגורים ד'	מגורים ד'
	202	מסחר	מגורים ד'
	203	מגורים ד'	מגורים ד'
	203	מסחר	מגורים ד'
	204	מגורים ד'	מגורים ד'
	204	מסחר	מגורים ד'
	205	מגורים ד'	מגורים ד'
	205	מסחר	מגורים ד'
	206	מגורים ד'	מגורים ד'
	207	מגורים ד'	מגורים ד'
	208	מגורים ד'	מגורים ד'
	209	מגורים ד'	מגורים ד'
	209	מסחר	מגורים ד'
	210	מגורים ד'	מגורים ד'
	611		שטח ציבורי פתוח
	324		שטח ציבורי פתוח
	601		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	608		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	607		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) קווי הבניין הם כמפורט בנספח הבינוי.
- (2) קומת הקרקע בייעוד מגורים לא תעלה על גובה 5 מ'.
- (3) קו הבניין למרתפים בכל הייעודים הוא 0 מ', תוך שמירה על שטחים לניהול נגר וההנחיה של עומק קרקע פוריה בשטחים הפנויים מבניה על קרקעית.
- (4) שטחי מרפסות פתוחות, שגדלן עד 14 מ"ר, אינן נכללות במנין זכויות הבניה המפורטות בטבלה.
- (5) מחסנים דירתיים בתת הקרקע, עד 6 מ"ר ליחידה, לא יחושבו במנין שטחי השירות.
- (6) חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע תוך הקפדה על תקני הקרינה המותרים. מניין השטחים נכלל בשטחי השירות.
- (7) בייעוד מגורים שימושים לרווחת דיירי הבניין יהיו בהיקף של עד 200 מ"ר לבנין.
- (8) בייעוד תעסוקה ומסחר 90% מסך השטח העיקרי יועדו לתעסוקה ו 10% למסחר.
- (9) מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במנין שטחי הבנייה.
- (10) נספח הבינוי מחייב מבחינת מס' מבנים במגרש וגובה הקומות בכל מבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרשים למטרות חינוך עד 2 ד' יותרו 300% בניה..
- (2) במגרשים למטרות חינוך מעל 2 ד' יותרו 450% בניה..
- (3) למבני ציבור שאינם למטרות חינוך במגרשים גדולים מ- 2 ד' יותרו 540% אחוזי בניה..
- (4) ק+ 24 קומות מגורים+ גג.
- (5) בתא שטח זה ניתן לחרוג לשימוש מסחרי דרומה עד קו בנין 0, כמסומן בתשריט..
- (6) ק+ 30 קומות מגורים+ גג.
- (7) ק+ 32 קומות מגורים+ גג.
- (8) ק+ 17 קומות מגורים+ גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

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

1. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
- א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, כולל כניסות ויציאות לרכב ולהולכי רגל, סימון מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, כולל מערך פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.
- ב. עבודות פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים וכן שימור עצים, עבודות תשתית, פיתוח זיקות הנאה, פתרון החדרה והשהיית נגר עילי, סידורי תנועה עקרוניים כולל רחבות כיבוי, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי, וכן כל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.
- ג. ציון חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים, התייחסות לתאורה, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות, פרטים ואלמנטי פיתוח, קירות תומכים, שערים וגדרות.
- ד. מערך כבישים, שבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום האתר, כולל חצרות המבנים.
- ה. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת המערכות הטכניות ומניעת מטרדי רעש לשימושים רגישים סמוכים. גובה הקומות הטכניות ייקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
- ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה ע"פ דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. והכללת התייחסות להצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, איוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה וכיו"ב.
- ז. הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בעת הבנייה.
- ח. פתרון עקרוני לפינוי האשפה תוך הצגת פתרון לזרמי אשפה ולהפרדה בין מסחר למגורים ואופן שילובם של מתקני סילוק אשפה במגרש.
- ט. היתר בניה לכל מבנה הכולל מערכות מכניות יכול לנפח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות והרעש הצפוי מהן ביחס למבנים מתוכננים וקיימים. במידת הצורך יינתן פתרון לאמצעים אקוסטיים להפחתת רעש צפוי.
- י. פתרון ומיקום לצוברי גז בכל תא שטח, או מתקן חלוקת גז תת קרקעי בתיאום מס' משתמשים ודרישות התקן הישראלי התקף באותה עת.
- יא. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, רחבות כיבוי, להתקנתם של ארונות שירות (כגון: פילרים, מגוף המים הראשי "גמל").
- יב. הוראות מחייבות לחזית המסחרית ולקולונדה לאורכה, אחידות הגובה, שילוט, סוככים, סגירות חורף, שיפועים ומעקות.
- יג. הוראות לעניין חניה, בדגש על ממשקים בחניה של שימושים מעורבים לרבות חניה לאזורי מסחר, מוסדות ציבור, מגורים - דיירים ומבקרים.
- יד. פתרון לתשתיות מים, ביוב ותיעול.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרט קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. עבודה באתר, שטחי התארגנות ומחנות קבלן
- א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית,
- ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס העיר והיחידה הסביבתית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
- ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
- ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר והשטחים הפתוחים ישוקמו או יפותחו.
3. תנאי למתן היתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.
4. תנאי למתן היתר בניה:
 - א. גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרולוגיים על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרולוגי המאפיין את תחום ההיתר.
 - ב. עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה (לפי שיקול דעת הועדה המקומית) באזור החשוד בהגברה חריגה על פי סקר המיקרוזונציה שהתכנית כלולה בתחומה. נדרשת הכנת סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גליון תיקון 5, או על פי הנחיות ת"י העדכניות לעת הפקדת התכנית.
 5. בתאי שטח 200-207, 406 תנאי להיתר בנייה יהיה בדיקה אקוסטית נוספת בשלב התכנון המפורט וקביעת המיגון הנדרש מפני רעש לשימושים גובלים.
 6. במידה ולא יוצאו היתרי בניה למבני התעסוקה במקביל למבני המגורים, תבוצע הבדיקה האקוסטית עבור כלל המגרשים לעת הבקשה להיתר, ותוגש להתייחסות הועדה המקומית.
 7. תנאי להיתר בניה במגרשים 205-207, 209, 208, 403, 250, 308, 520, 207-205, 204-202, 402, 503, 613, 611-612, 307, 301, 519, 104, 523, 105, 320, 324, 608, 801 יהיה איטום המרתפים מפני חדירת גזי קרקע על פי מפרט של המשרד להגנת הסביבה. במקומות בהם אין מרתפים, האיטום יבוצע בקומת הקרקע.
 8. בסמכות המשרד להגנת הסביבה לפטור מחובת האיטום בהתאם לתוצאות בדיקת גזי קרקע. בתאי השטח בהם ימצאו גזי קרקע לא יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע.
 9. תנאי להיתר בניה לביצוע הגשר הרגלי המגיע לתחנת אלוף שדה יהיה תיאום מול נת"ע.
 10. תנאי להנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה הינו תיאום עם נת"ע.
 11. תנאי לביצוע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או התחנה הינו תיאום עם נת"ע.
 12. הסדרי התנועה של התכנית בצמתים עם דרך שיבא יתואמו גם מול נת"ע.
 13. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.



6.3

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בנייה
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש למסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות
3. פתרון החניה בתחום כל מגרשי המגורים ומסחר ותעסוקה יהיה בתת הקרקע למעט רכב

6.3	חניה
	<p>הצלה וחירום.</p> <p>4. תותר חניה עילית בשאר הייעודים.</p> <p>5. חניונים תת קרקעיים יאווררו בהתאם לדרישת מהנדס העיר תוך התחשבות בשימושי הקרקע הגובלים.</p>
6.4	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע, למעט במגורים, תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. חשמל:</p> <p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בפארק/גן ציבורי. בתחום שטחים אלו תחנות ההשנאה יהיו, ככל הניתן, משוקעות.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים בתכנית לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים דיור מיוחד. בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>6 מ' מקו מתח גבוה עילי - KV 22 ומשנאי עילי על עמוד ח"ח.</p> <p>20 מ' מקו מתח עליון 161KV תת קרקעי .</p> <p>3 מ' מכבל מתח גבוה KV 22 תת קרקעי.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>4. רצועת קו הדלק כמסומן בתשריט:</p> <p>א. במקום עובר קו דלק של חברת תש"ן, יש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ' מכל צד של קו הדלק. רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קו הדלק (להלן: "רצועת קו הדלק").</p> <p>ב. ברצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות. כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק, פרט לשתילת דשא. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד.</p> <p>ג. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כדרך קיימת על מנת לאפשר לתש"ן ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. בכלל כך, אין להפריע</p>

תשתיות	6.4
<p>בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי תש"ן, ואין להציב גדרות, מחסומים וכו' המונעים/ מעכבים גישה לרצועה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p> <p>5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במגרש המיועד לשטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ומסחר ותעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. בנייה באזור מגן ב' של קידוח מים :</p> <p>תותר בניה באזור מגן ב', אסורה כל בניה התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח אלא אם תאושר ע"י משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.</p> <p>7. בנייה באזור מגן ג' :</p> <p>א. תותר הנחת קווי ביוב ראשיים באזור מגן ג'. בכפוף לנקיטת אמצעי הגנה מיוחדים לקווי הביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות העדכניות לאותה תקופה.</p> <p>ב. תותר השקיה במי קולחין לשטחי גינון באזור מגן ג', בכפוף לנקיטת אמצעי בקרה מיוחדים לאיכות מי הקולחין ובכפוף לאישור משרד הבריאות ותקנות בריאות העם הרלוונטיות לאותה תקופה.</p>	
בניה ירוקה	6.5
<p>1. הבנייה תהיה בהתאם לתקן הישראלי מס' 5281 לבנייה ירוקה על שינוייו, או לתקן חלופי אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>2. תכניות מפורטות למבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות.</p> <p>3. שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בבקשות להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח זה מיועד לנטיעות ולהחדרת מי נגר עילי ויהיה פנוי מכל בניה מעל ובתת הקרקע ויהיה מונמך משאר אזורי החצר.</p> <p>2. עודפי הנגר יופנו לשצ"פים ו/או למוצאי הניקוז הראשיים הקיימים. בכל שצ"פ יוגדרו אזורים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>קולטי נגר, שבהם לא יורשה תכנון מגרשי ספורט ומתקנים אחרים בתחום זה יורשו מדשאות וצמחיה.</p> <p>3. מגרשי החניה יתוכננו כך שיאפשרו השהיית והחדרת נגר.</p> <p>4. הכבישים והמגרשים יתוכננו גבוה מהשצ"פים והשטחים המגוננים הסמוכים.</p> <p>5. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום המדרכות.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים: הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>2. הוצאת חומרי הגלם לא תאריך את משך הפיתוח מעבר ל- 3 חודשים.</p> <p>3. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי ו/או פתרון לעודפי העפר.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 120 מ' גובה מוחלט. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורונים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור רשות תעופה אזרחית (לפי העניין).</p> <p>2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 60 מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. מבנים מעל גובה 91.4 מ' מעל פני השטח יסומנו בסימון מכשולי טיסה לפי התקן הישראלי החדש.</p> <p>הודעה בדבר הגשת תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הוועדה המקומית תועבר לנציג שהבי"ח בוועדה המחוזית.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" בתאי השטח 200-207, 209, 402, 100-106, 406 מיועד לאפשר מעבר הולכי רגל חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. בזיקת הנאה למעבר כלי רכב המסומנת בתא שטח 615 יתאפשר מעבר לכלי רכב תחזוקה ורכב חירום בלבד.</p> <p>3. בזיקת הנאה למעבר כלי רכב המסומנת בתאי שטח 616-618 יתאפשר מעבר לכלי רכב לצורך גישה למגרשים בתחום כפר אז"ר כמפורט בסעיף 4.5.2 ה'</p>	<p>6.10</p>
	<p>6.11 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בנספח האיחוד וחלוקה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	<p>6.11</p>

הפקעות ו/או רישום

6.12

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.

מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, 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. סעיף זה אינו חל בתחום המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע המגורים יתבצע בד בבד עם ביצוע התשתיות ושטחי הציבור הנדרשים עבור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115