

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1046

אור יהודה - שכונת פארק איילון

מחוז

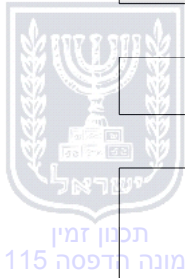
תל-אביב

מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור *ישן*

סוג תכנית

תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כ-1,670 דונם, המהווה כרבע משטחה הנוכחי של העיר אור יהודה.

גובלים בתכנית: שכונת רמת פנקס ודרך 461 מצפון, נחל איילון מדרום, הדופן העירונית הבנויה של אור יהודה ממזרח ומצפון והשטח המוצע לבניה ממערב מתוקף תכנית מס' מאא/551 "מתחם בזק (סקיה) - צומת מסובים".

מטרת התכנית: "קביעת אופי ומאפייני פיתוח העיר בדרום מערבה, באמצעות פיתוח שלושה "עוגנים" מרכזיים - שכונת מגורים, פארק תעסוקה ופארק נחל, המשלימים זה את זה, מעצימים את המרקם העירוני, מחזקים את אור יהודה במרחב המטרופוליני, ומשלבים בין העיר לבין פארק נחל איילון".

תכנון זמין

הדפסה 115

תכנית זו מוסיפה שימושים עירוניים חדשים ומשלימים במערב ובדרום תחום שיפוט העיר אור יהודה (מדרום לדרך 461), בהם: מגורים (1,876 יח"ד+590 יח"ד לדיור מיוחד), מסחר, תעסוקה, שרותי ציבור, טיילת, פארק נחל ושטחים פתוחים.

הפיתוח מוצע בפריסה המשלימה ומאחדת בין חלקי המרקם הבנוי הקיים ויוצרת שלד ירוק הקושר בין חלקי העיר השונים לבין פארק נחל חדש רחב היקף, על הגדה הצפונית של נחל איילון.

בתחום פארק הנחל משולב חלק ממפעל מים - מתקן ויסות א/2 - המיועד במקור כווסת לפרויקט המסילה הרביעית באיילון ומקודם ע"י רשות ניקוז ירקון מתוקף חוק הניקוז. מתקן זה מציע שינויים במפלסי הקרקע בסביבות נחל איילון בצורה התורמת לניקוז חלקים מבקעת אונו ואור יהודה מצפון.



תכנון זמין

מונה הדפסה 115



תכנון זמין

מונה הדפסה 115

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

אור יהודה - שכונת פארק איילון

שם התכנית

1.1

תמל/ 1046

מספר התכנית

1,673.422 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אור יהודה-אזור *ישן*

185305 קואורדינאטה X

659333 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום ומערב העיר אור יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6170	מוסדר	חלק	58-59	43, 45-47, 51, 53-57, 60, 83-84, 93
6218	מוסדר	חלק		33-34
6219	מוסדר	חלק	8, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 109-110, 112, 114, 116, 118, 124, 136, 169, 172, 176, 178, 180, 183, 185, 191	56, 61, 174, 182, 189, 193, 196, 198
6220	מוסדר	חלק	3, 8-10, 12-16, 18-19	11, 17
6221	מוסדר	חלק	2-8, 10-19, 21, 23-28, 35, 46, 57-58, 61	
6222	מוסדר	חלק	11, 18, 35-36, 45-48, 50-52, 55-82, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116	20-21, 24-25, 28-29, 32-33, 37, 40-44, 49, 53-54, 83, 87, 89, 94, 101-102, 120
6223	מוסדר	חלק	23, 28-31, 221, 225, 228-229, 232	185, 219
6225	מוסדר	חלק	13-27, 29-32, 34, 36-37, 60, 63	38, 68, 73
6230	מוסדר	חלק	1-47, 49, 56-63	48, 65

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6820	מוסדר	חלק		33
7210	מוסדר	חלק		170, 200
7214	מוסדר	חלק		12
7215	מוסדר	חלק		33, 116
7263	מוסדר	חלק	2-87, 89-92	88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

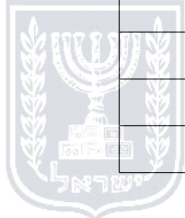
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק לוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 /4



תכנון זמין
מנהל הדפסה 115



תכנון זמין
מנהל הדפסה 115



תכנון זמין
מנהל הדפסה 115

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילן פליקס איזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילן פליקס איזן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	24/04/2018	אילן פליקס איזן	11/04/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמתי	12/04/2018	זאב ברקאי	26/12/2017	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	23/04/2018	אילן פליקס איזן	23/04/2018	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - הגדלת חלק מערבי	09/04/2018	אילן פליקס איזן	09/04/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - הגדלת חלק מזרחי	10/04/2018	אילן פליקס איזן	10/04/2018	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכי בינוי - מגורים	09/04/2018	אילן פליקס איזן	09/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתכי בינוי - מסחר ותעסוקה	18/04/2018	אילן פליקס איזן	17/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	בדיקת השפעה תחבורתית	08/05/2017	אלי אסיף	04/05/2017	78		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה וחניה	23/04/2018	גדי אלטמן	29/03/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט פיתוח נופי לשכונה	09/04/2018	נועה בלטר	09/04/2018		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית פיתוח כללית - נחל איילון	27/03/2018	טלי טוך	26/03/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי נופי	15/04/2018	רונית טורק	28/09/2017	343		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים	09/04/2018	אבי ציזל	01/04/2018	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	נספח ביוב	09/04/2018	אבי ציזל	01/04/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - מלל	14/05/2017	אבי ציזל	01/11/2016	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז לאזורי מגורים, תעסוקה ומסחר	25/04/2018	אבי ציזל	01/04/2018		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - מלל	24/04/2018	אבי ציזל	24/04/2018	13		מנחה	ניקוז
לא	מתקן ריסון א/2 - פשטי הצפה	10/04/2018	אברי ליבנה	10/04/2018	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	מפלסים ונפחים מתקן ריסון א/2	28/03/2017	אברי ליבנה	21/03/2017	98		מנחה	תשתיות
לא	נספח עבודות עפר מילוי וחפירה	18/04/2018	אילן פליקס איזן	09/04/2018	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	תכנית מערך תאורה, חשמל ותקשורת	11/04/2018	סער פנקס	11/04/2018	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	06/06/2017	ד"ר אורי דור	01/11/2016	15		מנחה	סקר סייסמי
לא	טבלאות איזון והקצאה	29/04/2018	דוד בריל	27/04/2018	29		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דרך 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	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת : דרך 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		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	
בבעלות רשות מקומית		עיריית אור יהודה		עיריית אור יהודה	אור יהודה	(2)	112	03-5388108	03-5337965	
אחר		ר"פ + קק"ל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632000	03-7632010	

(1) כתובת : דרך מנחם בגין 125.

(2) כתובת : אליהו סעדון 112.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזן	55422	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גדי אלטמן	86362	נתן תומר הנדסה N.T.E בע"מ	תל אביב-	(1)		03-6242499	03-6242490	gadi@nte.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתוו"פ מהנדסים תכנון- מתכנני פרוייקטים תחבורתיים	טירת כרמל	(2)	2	077-9215560	077-9215621	office@mato p.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נועה בלטר	7282818	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד בריל	492430	שמאות, תכנון	כפר יונה	(3)		09-8988693	09-8988693	
יועץ כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		זאב ברקאי - יועץ כלכלה ופרוגרמה	ירושלים	(4)	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012. net.il
יועץ סיסמי	יועץ	ד"ר אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(5)	3	08-9475222	08-9477008	doro@ecolog .co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי טוך	40915	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	(6)	1	04-6415717	04-6415719	office@ts- landscape.co. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי	.	(7)	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אברי ליבנה	00124062	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	(8)		04-9893078	04-9893502	avri@palgey- maim.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(9)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
יועץ חשמל, תקשורת ותאורה	יועץ תשתיות	סער פנקס	047951	סער מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	(10)	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar- eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי - קיבוץ אייל, הנדסת מים, ביוב וניקוז	איל	(11)		09-7639119		main@handa si.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(12)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: בית הלל.

(2) כתובת: יוזמה 2 טירת הכרמל.

(3) כתובת: ת.ד. 4297 כפר יונה 4031317.

(4) כתובת: ארלוזורוב 10.

(5) כתובת: פקיס 3 רחובות.

(6) כתובת: השקדים 1.

(7) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה.

(8) כתובת: יקנעם מושבה.

(9) כתובת: הכשרת הישוב 10 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

(1) כתובת : בית הלל.

(10) כתובת: דרך בר-יהודה 48.

(11) כתובת: קיבוץ איל.

(12) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת.נתניה דרום.



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.

מונח	הגדרת מונח
דירה קטנה	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מפעל ניקוז	כהגדרתו בחוק הניקוז והגנה מפני שטפונות, התשי"ח - 1957.

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**

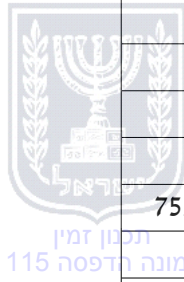
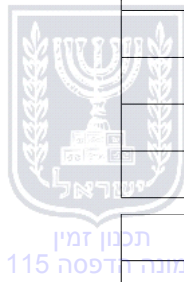
קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים בדרום ובמערב העיר אור-יהודה, בשטח של כ-1,670 דונם, בהם דירות מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח פארק עירוני לפנאי ונופש לאורך נחל איילון המשמש בחלקו מתקן ויסות א/2 למי הנחל, והכל - תוך חיזוק קשרים תפקודיים בין חלקי העיר הבנויים, והשלמת שימושים ציבוריים חסרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע, שימושי קרקע, זכויות בניה, תנאים, הוראות והנחיות בתחום התכנית, כמפורט להלן:
1. שינוי יעודי הקרקע בתחום התכנית ליעודים הבאים: מגורים, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ותחבורה, ספורט ונופש, חניון, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, פארק/גן ציבורי, שביל, דרך מאושרת/מוצעת, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, שטחים פתוחים.
 2. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
 3. קביעת מגרשים להקמת 1,876 יח"ד.
 4. קביעת השטח והאמצעים לביצוע מפעל ניקוז לאורך נחל איילון, עבודות ניקוז ופיתוח השטח כפארק ציבורי.
 5. התוויית מערכת דרכים חדשה, תוך שיפור הנגישות בין שכונות העיר.
 6. קביעת תשתית לרכבת קלה, כולל למסוף תחבורתי ("דיפור").
 7. קביעת הוראות בנוגע לתשתיות ביוב, מים וניקוז.
 8. קביעת הנחיות לטיפול ערכי הנוף, הסביבה והשטחים הפתוחים בתחום התכנית.
 9. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
 10. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויצירת תנאים לביצוע פעולות התורמות לשמירה על הסביבה, לחסכון וליעילות בשימוש במשאבים קיימים.
 11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	901
דרך ו/או טיפול נופי	765, 754, 752 - 749, 742, 618
דרך מאושרת	759, 758, 746, 745, 743, 730, 726, 710 - 701
דרך מוצעת	764 - 761, 756, 755, 753, 748, 744, 741 - 731, 729, 728, 725 - 711
דרך משולבת	760
חניון	747, 727
ככר עירונית	1007, 638
מבנים ומוסדות ציבור	905 - 902, 408 - 403
מגורים ג'	107 - 103
מגורים ד'	209 - 201, 108, 102, 101
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מסחר	303
מסחר ותעסוקה	840 - 820, 818 - 801
נחל/ תעלה/מאגר מים	1009, 1008, 1006 - 1001
ספורט ונופש	602, 601
פארק / גן ציבורי	512 - 501
שביל	637
שטח ציבורי פתוח	641 - 639, 634, 633, 631 - 619, 617 - 605, 603
שטחים פתוחים	604
תחבורה	757



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	759, 730
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	737, 736, 731
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	407
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	837
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	630, 629, 624, 614, 612
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	765
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	739
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	760
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	407, 406
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	838, 831
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	608
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	765
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	726
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	755, 740, 739, 736, 734, 722, 718
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	760
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	727
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	905, 902, 408, 406
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	105
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	207, 206, 204, 108
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	,832, 831, 822, 820, 811, 806, 804
		838, 837

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	602
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	631 ,630 ,627 ,625 ,624 ,608
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	765
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	739 ,731
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	760
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	408 ,406
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	105
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	204
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	838 ,837 ,820 ,817 ,815 ,806
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	504 ,501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	631 ,629 ,627 - 624 ,616 - 614 ,608
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	604
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	742
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	755 ,748
גבול מגבלות בניה	פארק / גן ציבורי	509
גבול מגבלות בניה	תחבורה	757
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך ו/או טיפול נופי	742
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	746
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	756 ,755 ,748
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	פארק / גן ציבורי	509
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תחבורה	757
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	701
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	755 ,740
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	509
גשר/מעבר עילי	שביל	637
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	634 ,617 ,603
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	742 ,618
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	759 ,758 ,743 ,730 ,726 ,710 - 702
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	,731 ,725 ,718 ,717 ,715 - 713 ,711 753 ,739 ,735 ,734
דרך /מסילה לביטול	חניון	727
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	638
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	902 ,407
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	107 - 103
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	207 - 201 ,108 ,102
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	837 ,829 ,824 ,823
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	509 ,505 ,501
דרך /מסילה לביטול	שביל	637
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	,619 ,617 ,612 ,610 ,607 - 605 ,603 640 ,634 ,633 ,630 ,629

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	תחבורה	757
הנחיות מיוחדות	דרך /ואו טיפול נופי	754 ,742
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	746
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	756 ,755 ,748 ,734
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	1007
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	822 - 820 ,808 - 805 ,802
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	1005 ,1004
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	509 ,505 ,501
הנחיות מיוחדות	שביל	637
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	634 ,625 ,624 ,603
זיקת הנאה	דרך מוצעת	755
זיקת הנאה	ככר עירונית	1007
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	829 ,826 ,822 ,818 ,816
זיקת הנאה	פארק / גן ציבורי	508 - 506
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	603
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	726 ,708 ,706 ,703 ,702
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	724 ,723 ,720 ,719 ,716 ,714 ,711
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	764 ,755 ,729
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1007
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	209 - 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	835 ,829 ,826 ,822 ,818 ,816
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	508 - 506
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	637
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	620 ,607 ,606
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	705
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	714
חורשה לעקירה	מגורים ג'	106
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	619 ,603
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים	604
חזית מסחרית	דרך מוצעת	755
חזית מסחרית	מגורים ד'	209 - 201
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	835 ,829 ,826 ,822 ,818 ,816
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	508 - 506
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	620 ,607 ,606
טיפול נופי	דרך /ואו טיפול נופי	618
טיפול נופי	דרך מאושרת	726
טיפול נופי	דרך מוצעת	763 ,755
טיפול נופי	מבנים ומוסדות ציבור	902
טיפול נופי	ספורט ונופש	601
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	617
מבנה להריסה	דרך /ואו טיפול נופי	754

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	730
מבנה להריסה	דרך מוצעת	755, 739, 736, 734, 718
מבנה להריסה	חניון	727
מבנה להריסה	ככר עירונית	1007
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	905, 406
מבנה להריסה	מגורים די'	207, 206, 108
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	832, 829, 822, 807, 806, 804, 801
		833
מבנה להריסה	ספורט ונופש	602
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	509, 505, 501
מבנה להריסה	שביל	637
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	631, 629, 625, 619, 614, 608
ציר	דרך /או טיפול נופי	754, 742, 618
ציר	דרך מאושרת	745, 726
ציר	דרך מוצעת	762, 755, 748, 736, 734
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	902
ציר	מסחר ותעסוקה	810, 808 - 806
ציר	שטח ציבורי פתוח	625, 624, 617 - 614
ציר	תחבורה	757
ציר נחל	דרך מוצעת	762, 736, 734
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	1001
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	509, 505, 502, 501
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	624, 617 - 614
קו דלק/נפט	פארק / גן ציבורי	501
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	822
קו חשמל מתח גבוה	נחל/ תעלה/מאגר מים	1005
קו חשמל מתח גבוה	פארק / גן ציבורי	509, 505, 501
קו חשמל מתח גבוה	שביל	637
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	743
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	755, 748, 740, 736, 733 - 731
קו חשמל מתח עליון	מסחר ותעסוקה	837, 822, 806, 802, 801
קו חשמל מתח עליון	פארק / גן ציבורי	509
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	631, 624
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	726, 701
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	728
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	641, 603
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטחים פתוחים	604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	726
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	764, 762, 761, 744, 736
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	405
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	836
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	611,609 - 620,616
תחום השפעה	דיור מיוחד	901
תחום השפעה	דרך ו/או טיפול נופי	749,742,618 - 765,754,752
תחום השפעה	דרך מאושרת	708,706,702 - 743,730,726,710
תחום השפעה	דרך מוצעת	716,713 - 731,729,728,725
תחום השפעה	דרך משולבת	764
תחום השפעה	חניון	760
תחום השפעה	ככר עירונית	727
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1007
תחום השפעה	מגורים ג'	905 - 902,408 - 403
תחום השפעה	מגורים ד'	107,105,104
תחום השפעה	מסחר	209 - 201,108,102
תחום השפעה	מסחר ותעסוקה	303
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	840 - 820,818 - 801
תחום השפעה	ספורט ונופש	1009,1008,1006 - 1001
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	602,601
תחום השפעה	שביל	512 - 501
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	637
תחום השפעה	תחבורה	605 - 631,624,620,619,617 - 605
		634,633
		757

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	3,635	0.22
דרך הולכי רגל/שביל	1,512	0.09
דרך ו/או טיפול נופי	527	0.03
דרך מאושרת	109,994	6.56
דרך משולבת	3,018	0.18
מבני ציבור	53,268	3.18
מבני ציבור מיוחד	27,673	1.65
מגורים	71,688	4.28
מגורים א'	11,165	0.67
מגורים א' מיוחד	12,818	0.76
מגורים ב'	18,327	1.09
מגורים ד'	325	0.02
מגורים שלב א'	10,032	0.60
מגרש מיוחד 1- מתקני טיהור	125,359	7.48
קרקע חקלאית	791,562	47.20

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.13	35,647	רצועת נחל
0.02	307	שביל
0.68	11,468	שטח ללא תכנון מפורט
12.75	213,853	שצ"פ
8.40	140,926	שצ"פ אקסטנסיבי
2.02	33,836	שצ"פ כלל עירוני
100	1,676,940	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.26	4,331.91	דיוור מיוחד
0.63	10,502.97	דרך ו/או טיפול נופי
4.02	67,404.52	דרך מאושרת
13.13	220,160.35	דרך מוצעת
0.29	4,942.59	דרך משולבת
0.11	1,899.03	חניון
1.23	20,647.12	ככר עירונית
7.78	130,534.75	מבנים ומוסדות ציבור
1.24	20,745.11	מגורים ג'
4.32	72,514.69	מגורים ד'
0.63	10,576.96	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.01	180.19	מסחר
16.36	274,309.31	מסחר ותעסוקה
2.60	43,544.91	נחל/ תעלה/מאגר מים
1.48	24,821.21	ספורט ונופש
30.81	516,626.28	פארק / גן ציבורי
1.38	23,062.32	שביל
12.49	209,398.67	שטח ציבורי פתוח
0.48	8,067.59	שטחים פתוחים
0.76	12,669.68	תחבורה
100	1,676,940.16	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. בתאי שטח מס' 103-107 : א. תעוצב חזית המבנים בצורה מדורגת כלפי צד מזרח כשהחלק הגבוה פונה לכיוון דרך מס' 16. ב. קו בנין אחורי הגובל בדופן המזרחית של המגרש יהיה 5 מ' לשתי הקומות הראשונות ו- 10 מ' לפחות לקומה שלישית ומעלה.
ב	הערות לטבלת הזכויות 1. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. מסחר קמעונאי ומשרדים המתאימים באופיים לאזורי המגורים בקומת הקרקע ובקומה א', תכנון זמין מונה הדפסה 115
4.2.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות 1. 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. 2. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.
ב	אדריכלות 1. בתאי שטח מס' 101, 102 ו- 108 : א. תעוצב חזית המבנים בצורה מדורגת כלפי מזרח ומערב. הבינוי בחזית דרך מס' 12 לא יעלה על שלוש קומות. 2. בתאי שטח 201-209 : א. חזית המבנים הפונים לדרכים מס' 13, 14, 17 תכלול מעבר מקורה ברוחב 5 מ' לפחות. ב. יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד, בכל תחום תא השטח. ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה. ד. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ו. גובה קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ 4.5 מ'.

4.2	מגורים ד'
ג	<p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>1. בתאי שטח מס' 207 ו-209 החלים במר"מ 2, אסור למקם שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p>
ד	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תאי שטח מס' 207 ו-209, בהם עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע), יותאמו להנחיות תמ"א 2/4.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין קדמי בתאי שטח מס' 209-201, הפונים לדרך מס' 14 לחלקי המבנים הגובלים בדרך, יהיה כדלקמן: - לקולונדה במפלס הרחוב: 3 מ', (חזית הקולונדה במפלס הרחוב תהיה 3 מ' מגבול רצועת הדרך). - לכל הקומות שמעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע (פרט לקולונדה): 8 מ'. 2. קו בנין הפונה לדרכים מס' 12 ו-16 - 5 מ'. 3. קו בנין צידי הניצב לדרך מס' 14 יהיה 5 מ' למבנה מגורים ומסחר ו-0 מ' לקולונדה. 4. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 209-201 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר מקורה פתוח לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרכים מס' 13, 14, 17 ברוחב 8 מ'.</p>
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2012). 2. בית אבות, לרבות מחלקות סיעודיות ושירותים נלווים. 3. מבנים לצורכי בריאות ורווחה. 4. מסחר שכונתי. 5. משרדים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. גודל דירה ממוצע בתאי שטח מס' 401 ו-402 לא יעלה על 80 מ"ר.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. קומת הקרקע תהיה ביעוד מסחרי ו/או ציבורי עם דגש פתיחה לרחוב. לא יותרו חזיתות</p>

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>אטומות לכיוון השפ"פ הגובל ולרחוב.</p> <p>2. במבני מגורים משולבים במסחר יותרו תכליות המסחר ובתנאי שיובטח:</p> <p>- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>- תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. רוחב זיקת ההנאה בין תאי שטח מס' 401 ו- 402 יהיה ברוחב 19 מ' וגובה הבינוי בה יחל מ- 6 מ' ומעלה.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח 404 ו- 406 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי דת, תרבות וספורט כשימוש משני.</p> <p>2. תא שטח 902 ישמש עבור מכללה כשימוש ראשי ושימושים לצרכי דת (למעט בתי תפילה), תרבות, ספורט וכן מבנים לצרכי בריאות (למעט בתי חולים), רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית כשימוש משני. לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' לתמ"א 2/4.</p> <p>3. ביתר תאי השטח יתאפשרו כל השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל, למעט חינוך וכן מבנים לצרכי בריאות (למעט בתי חולים), רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' לתמ"א 2/4.</p> <p>4. מחסנים לוגיסטיים לשימוש העיריה.</p> <p>5. שטחי גינון ומתקני משחק.</p> <p>6. שבילים, דרכים וחניות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 902:</p> <p>א. חזית מבנה הפונה לדרך מס' 14 לא תעלה על 30 מ' אורך. בין מבנים גובלים ייותר מרווח ברוחב שליש מאורך חזית המבנים הגובלים (הארוך מביניהם) ולא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>ב. בחזית מזרח תא שטח 902 הגובלת בדרך מס' 14 ובשצ"פ בתא שטח מס' 612, יישמר רצף עיצובי בכל הקשור לפרטי גדר, שערים וכו'.</p>
ב	<p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>1. בתאי שטח מס' 403, 404 ו- 902, החלים במר"מ 2, אסור למקם שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תאי שטח מס' 404 ו-408, בהם עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע), יותאמו להנחיות תמ"א 2/4.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו הבנין בקומת הקרקע בתאי שטח מס' 405, 407, 408 ו-903-905 בדפנות הגובלות בשצ"פ יהיה 10 מ'.</p>



4.5	דיוור מיוחד
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעונות לתלמידים הלומדים במוסד מוכר להשכלה גבוהה כמשמעותו בחוק המועצה להשכלה גבוהה, התשי"ח-1985, שנקבע בתוכנית כי הן יושכרו לתלמידים כאמור שנבחרו על ידי מוסד הלימודים שבו הם לומדים לפי אמות מידה שפורסמו ברבים- מצפון לקו "תחום השפעה" (Ldn 65) בלבד (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע).</p> <p>2. מבנים לצרכי תרבות, ספורט, בריאות, רווחה ודת. מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) לא יותרו שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p> <p>3. מסחר.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח מס' 901:</p> <p>א. קו בנין אחורי הגובל בדופן המזרחית של המגרש יהיה 5 מ' לשתי הקומות הראשונות ו- 10 מ' לפחות לקומה שלישית ומעלה.</p> <p>ב. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p> <p>ג. מסחר יותר בקומת הקרקע ומדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) בלבד.</p> <p>ב</p> <p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>1. בתא שטח מס' 901 החל במר"מ 2, אסור למקם שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש מדרום לקו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע) כמפורט בקבוצה א' בהוראות תמ"א 2/4.</p>
ג	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תא שטח מס' 901, בו עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע), יותאם להנחיות תמ"א 2/4.</p>
ד	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. יחידות הדיוור בתא שטח מס' 901 יירשמו בספרי המקרקעין בבעלות אחודה באופן שלא יאפשר בעתיד פיצול ו/או שיוך דירות פרטני.</p>



4.6	מסחר ותעסוקה
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, אולמות אירועים, מוסדות</p>

4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>פיננסיים.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. מפעלי הייטק או מפעלים ומתקנים לוגיסטיים.</p> <p>4. אכסון מלונאי לסוגיו בתאי שטח מס' 840-835 בלבד.</p> <p>5. חניה תת קרקעית ועילית ואזורי שרות ופריקה וטעינה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתא שטח מס' 835 חזית המבנים הפונים לדרך מס' 14 תכלול מעבר מקורה ברוחב 5 מ' לפחות. הדפסה 115 תכנון זמין</p> <p>2. בתאי שטח מס' 816, 818, 822, 826, 829 :</p> <p>א. לכל אורך חזיתות המבנים הפונים לפארק הנחל תיבנה ארקדה (מעבר מקורה) רציפה ופתוחה לציבור, ברוחב 5 מטר לפחות. לכל אורכה תהיה חזית מסחרית, אשר לפחות 80% מאורכה הצמוד לארקדה תשמש למסחר.</p> <p>ב. חזית מבנה הפונה לדרך מס' 4162 לא תעלה על 30 מ' אורך. בין מבנים גובלים יותר מרווח ברוחב שליש מאורך חזית המבנים הגובלים (האורך מביניהם) ולא יפחת מ- 5 מ'. מרווחים אלו יהיו פתוחים למעבר הציבור.</p> <p>ג. לא תותר הקמת גדרות, חיץ פיזי, או מתקני שירות (טכני, אשפה, תחזוקה וכו') בחזית זו.</p>
ב	<p>מיגון אקוסטי</p> <p>1. תאי שטח מס' 835 ו- 836, בהם עובר קו "תחום השפעה" (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע), יותאמו להנחיות תמ"א 2/4.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בנין קדמי בתא שטח מס' 835, הפונה לדרך מס' 14 לחלקי המבנים הגובלים בדרך, יהיה כדלקמן:</p> <p>א. לקולונדה במפלס הרחוב: 3 מ', (חזית הקולונדה במפלס הרחוב תהיה 3 מ' מגבול רצועת הדרך).</p> <p>ב. לכל הקומות שמעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע (פרט לקולונדה): 8 מ'.</p> <p>2. מרחק בין מבנים באותו מגרש יהיה 0 מ' או 10 מ'.</p> <p>3. קו הבנין בקומת הקרקע בתאי שטח 815-801, 817, 819, 823, 820, 821, 825, 827, 828, 834 ו- 837-840 בדפנות הגובלות בשצ"פ יהיה 10 מ'.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח מס' 835 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר מקורה פתוח לאורך חזיתות המבנים הפונים לדרך מס' 14 ברוחב 8 מ'.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 816, 818, 822, 826, 829 מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל. בשטח זה יתוכנן מעבר מקורה פתוח לאורך חזיתות המבנים ברוחב 5 מ'.</p>



תכנון זמין
הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4.6	מסחר ותעסוקה
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 801-802, 806, 822 ו- 837 יהיה העתקת קו מתח גבוה עילי.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 805-807, 822.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	<p>1. מגרשים, מתקני ספורט ואולמי ספורט וכל השימושים הנלווים להם.</p> <p>2. בריכות שחיה.</p> <p>3. אולם / גן אירועים, מסעדה, מזנון ומתקני שרות נלווים.</p> <p>4. משרדים ומתקנים לוגיסטיים לניהול האתר.</p> <p>5. שבילים, דרכים וחניות.</p> <p>6. סככות צל.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. בתחום תאי מס' שטח 601-602 :</p> <p>א. המבנים הפונים לדרך אריאל שרון יגיעו עד קו הבנין הדרומי לשמירת רצף בניין.</p> <p>ב. בחזיתות הגובלות בשצ"פ בתאי שטח מס' 611-612 ישמר רצף עיצובי בכל הקשור לפרטי גדר, שערים וכו'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4.8	פארק / גן ציבורי
4.8.1	שימושים
	<p>א. תאי שטח מס' 505, 509 - אזור פארק "יבש" :</p> <p>1. פארק עירוני.</p> <p>2. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז.</p> <p>3. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, גני משחקים, מתקני ספורט וכושר פתוחים.</p> <p>4. טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית.</p> <p>5. תחנות מידע.</p> <p>6. עמדות תצפית.</p> <p>7. שווקים פתוחים, ירידים ותערוכות לתקופות קצרות.</p> <p>8. עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים קלים כגון משתלות/חממות ומבני אחסנה לכלי עבודה וציוד הקשור לגינות קהילתיות.</p> <p>9. קיוסקים וכדומה, ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר.</p> <p>10. חניוני לילה - המותאמים ללינת שטח, כולל המתקנים והמבנים הנדרשים לתחזוקתם ותפעולם כגון מלתחות, שירותים, ואזורי מנהלה.</p> <p>11. שירותים ציבוריים.</p> <p>12. מבנים, אזורי תפעול, אחסנה ותשתיות לצורך תפעול הפארק וניהולו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



פארק / גן ציבורי	4.8
<p>13. רחבות התכנסות ורחבות עירוניות המיועדות לארועים וירידים.</p> <p>14. דרכי שרות לתחזוקה ותפעול הפארק, לרבות ערוץ הנחל והניקוז.</p> <p>15. קווים ומתקני תשתיות.</p> <p>ב. תאי שטח מס' 501, 512-510 : אזור פארק "רטוב" העשוי להיות מוצף באירועי גשם שונים:</p> <p>1. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז.</p> <p>2. שבילי הליכה, שבילי אופניים, ודרכי שירות לרכב הפארק בלבד.</p> <p>3. מתקני משחק.</p> <p>4. נטיעות, שיקום וטיפוח גדות נחל.</p> <p>5. מסתורי צפרות וסככות צל.</p> <p>ג. תאי שטח 502-504 - המשמשים לטיפוח ושימור פיתולי האיילון:</p> <p>1. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז.</p> <p>2. גינון, שבילי הליכה, שבילי אופניים, ודרכי שירות לרכב הפארק בלבד.</p> <p>3. מתקני משחק.</p> <p>4. נטיעות, שיקום וטיפוח גדות נחל.</p> <p>5. מסתורי צפרות וסככות צל.</p> <p>6. גשרים.</p> <p>7. דרך תחזוקה לרכב תפעולי.</p>	<p>הוראות</p> <p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תובטח זכות מעבר חופשית להולכי רגל ורוכבי אופניים לכל אורך הנחל כמסומן בתכנית.</p> <p>2. במקום המסומן בנספח הנוף לפארק בסימון "ציר הולכי רגל" ו"ציר אופניים" יוסדרו שביל המשכי להולכי רגל ושביל לרוכבי אופניים, שיהוו ביחד את "טיילת הנחל". מיקומם המדויק של השבילים יקבע בהיתר הבניה, ואפשר שיסטה עד 50 מ' מהתוואי המסומן בתכנית זו. אזורי ההליכה והשהייה יהיו מוצלים.</p> <p>3. ניתן להוסיף הרחבות לתוואי הנחל לצורכי עידוד התחדשות החי והצומח, לפי הצורך, וכן התאמת תוואי הנחל למצבי הצפה, להוציא את אזורי פיתולי הנחל.</p> <p>4. תותר הסדרת אזורים לצורך טיפול באיכות המים, לצרכי הפארק, באמצעות מערכת של בריכות אגירה והשהייה. המיקום יהיה ככל הניתן על פי הסימון המנחה בנספח הבינוי והפיתוח. מערך הבריכות המסומן בנספח הנוף לפארק ישולב בטיפול הנופי הכולל של הפארק. לא תותר הקמת מתקן הנדסי בנוי לצרכי טיפול באיכות המים.</p> <p>5. ניתן יהיה לגדר או לתחום באמצעים טבעיים האזורים אלו לצורך אבטחה. שטח מבונה כולל בחניון לילה לא יעלה על 500 מ"ר, יותרו 2 חניוני לילה בכל שטח הפארק.</p>	<p>א</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>1. השטח בכללותו יפותח ע"פי האופי הנופי כמוגדר בנספח הנוף לפארק.</p> <p>2. נחל איילון: יותר פיתוח שטח בגדות הנחל מטעמי ניקוז ושימור קרקע, פנאי, ונופש או משיקולים נופיים. תותר העמקת והרחבת אפיקי הנחל לצורך ניקוז והסדרה לשם מניעת הצפות.</p> <p>3. גשרים להולכי רגל: הגשרים והשבילים ימוקמו כך שיוותר שביל 'יבש' גם באירועי הצפה</p>	<p>ב</p>

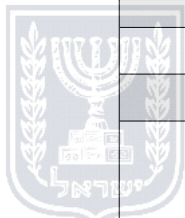
	4.8
<p>פארק / גן ציבורי</p> <p>בינוניים.</p> <p>4. ספורט ונופש: פיתוח אזורי הספורט והנופש יעשה תוך שמירה מירבית על משאבי נוף, והבטחת רצף המעבר של הולכי רגל ורוכבי האופניים לכל אורך הפארק.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 501, 505, 509.</p>	ג
	4.9
	4.9.1
<p>שימושים</p> <p>1. דרכי גישה אל הפארק לרבות מקבצי 'חניות מטע'.</p> <p>2. רחבות התכנסות ורחבות עירוניות המיועדות לארועים וירידים.</p> <p>3. קיוסקים וכדומה (עד שלושה בלבד), ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר.</p> <p>4. טיילת רחבה הכוללת שבילי הליכה, גינון, שביל אופניים ומסלול ריצה.</p> <p>5. מתקני משחק וכושר.</p>	
	4.9.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח מס' 633 תפותח טיילת עירונית.</p> <p>2. מפלס הטיילת יהיה גבוה בכ - 0.5 מ' ממפלס הפארק הגובל למניעת הצפות.</p> <p>3. לא תותר סגירה וגידור של שטחים בתא שטח מס' 633.</p>	
<p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה בתחום הפארק יאושרו ככל שהם תואמים להוראות ועקרונות תוכנית הבינוי, הפיתוח והנוף עפ"י סעיף מס' 6.19.י.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תא שטח מס' 637.</p>	ג
	4.10
	4.10.1
<p>שימושים</p> <p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית וכל השימושים, העבודות והמבנים הדרושים לתפקודם.</p> <p>2. מזנונים ושירותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקני תשתית.</p> <p>4. דרכים וחניות עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>5. בתא שטח 603:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



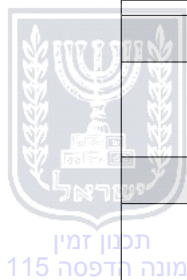
תכנון זמין
מונה הדפסה 115



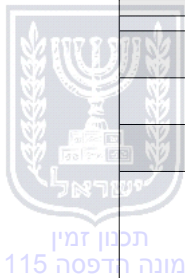
תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4.10	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. חדר טכני תת קרקעי עבור רק"ל. 6. בתא שטח 634 : א. מגרש ספורט. ב. משרדים. ג. חדר תדריכים. ד. מבנה תפעול. ה. שירותים ומלתחות.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הקמת מזנונים ושירותים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, בכל מגרש ששטחו המינימלי 2.5 דונם. 2. בתא שטח מס' 603 לא יוצבו ספסלים/מתקני משחק ושהייה מעל חדר טכני.</p>
ב	סביבה ונוף
	<p>1. לא תותר כל בניה בתא שטח מס' 641 - שטחי פריחת תורמוס אור יהודה המוגן.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 624, 625, 637. 2. סימון חדר טכני תת קרקעי עבור רק"ל ע"ג תא שטח מס' 603.</p>
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	<p>1. שטח פתוח. 2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
4.11.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	<p>1. לא תותר כל בניה בתא שטח מס' 604 - שטחי פריחת תורמוס אור יהודה המוגן.</p>
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	<p>1. מבנה חניה עילי או תת-קרקעי וכל המתקנים הנדרשים לתפעולו.</p>
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יותרו נטיעות וגינון כחלק מפיתוח שטח החניון.</p>
4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.</p>
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

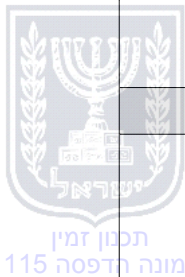
4.13	דרך משולבת
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
4.14	דרך ו/או טיפול נופי
4.14.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.
ב	הנחיות מיוחדות
	1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע- "הנחיות מיוחדות" ע"ג תא שטח מס' 754.
4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות. 2. גובה מינימלי של דרך מס' 4612 (דרך אריאל שרון) יהיה +26.40.
ב	דרכים
	1. דרך מס' 4612 במקטע שבין החיבור לכביש 412 לדרך מקומית מס' 29 תקבע כזמנית וניתן יהיה לבטלה.
ג	הנחיות מיוחדות
	1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תאי שטח מס' 755, 734.
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מתקני תשתית.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנון הדרכים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב מערך שבילי אופניים ומדרכות רחבות.



<p>4.16 דרך מאושרת</p>	<p>4.16</p>
<p>2. גובה מינימלי של דרך מס' 4612 (דרך אריאל שרון) יהיה +26.40.</p>	
<p>4.17 נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.17</p>
<p>4.17.1 שימושים</p>	<p>4.17.1</p>
<p>תאי שטח מס' 1001-1008 : אזור פארק "רטוב" העשוי להיות מוצף באירועי גשם שונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפעל ניקוז, מתקני ניקוז. 2. עבודות ניקוז ותיעול, השהיית מי נגר וחלחולם, ע"פ כל דין. 3. טיפול נופי, שיקום ושימור המצב הטבעי של הנחל והשטח הפתוח לאורכו. 4. שבילים, דרכי שירות, גשרים, מצללות, גינון ונטיעות. 5. תשתיות הנדסיות כגון: קווי ביוב, קווי מים, קווים ומתקני ניקוז, קווי חשמל וכו'. 	
<p>4.17.2 הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים. 2. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון. 3. עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו. 4. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל, לפחות בגדה אחת. 	<p>א</p>
<p>ב ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים, כולל מתקני ניקוז לוויסות הזרימה בערוץ הנחל. 2. כל העבודות בשטח יעוד הקרקע יתואמו עם רשות הניקוז. 	<p>ב</p>
<p>ג הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תא שטח מס' 1005. 	<p>ג</p>
<p>4.18 מסחר</p>	<p>4.18</p>
<p>4.18.1 שימושים</p>	<p>4.18.1</p>
<p>1. קיוסק.</p>	
<p>4.18.2 הוראות</p>	<p>4.18.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 303 לא תותר תוספת בניה מעבר לקבוע בטבלה מס' 5. 	<p>א</p>
<p>4.19 ככר עירונית</p>	<p>4.19</p>
<p>4.19.1 שימושים</p>	<p>4.19.1</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. מרכז מבקרים בתא שטח מס' 1007. 2. מזנונים. 3. מתקני משחק, רחבות מנוחה. 	



ככר עירונית	4.19
	<p>4. סככות צל ופינות ישיבה.</p> <p>5. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>6. דרכים וחניות עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>7. מגרשי ומתקני ספורט.</p> <p>8. שירותים ציבוריים.</p> <p>9. מתקני תשתית.</p>
	<p>הוראות</p> <p>4.19.2</p>
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מזנונים ושירותים ציבוריים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p>
	<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע ע"ג תא שטח מס' 1007.</p>
תחבורה	4.20
	<p>שימושים</p> <p>4.20.1</p>
	<p>1. מסוף תחבורה וכל הנדרש לתפעולו.</p> <p>2. חניון לילה.</p>
	<p>הוראות</p> <p>4.20.2</p>
	<p>א</p> <p>תשריט התכנית</p> <p>1. ניתן יהיה לשנות את יעודו של תא שטח זה עבור יעוד לדיפן, שייקבע בתכנית אחרת מבלי שיהיה בכך שינוי לתכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי			
										מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					
5	5	5	5	1	6	20	28	45	6277	1631	(1) 1456	3190	1500	2038	103	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	20	28	45	6139	1493	(1) 1456	3190	1500	1866	104	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	20	140	45	33197	9967	(1) 7280	15950	2000	12453	105	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	20	28	45	6629	1983	(1) 1456	3190	1500	2477	106	מגורים ג'
5	5	5	5	1	6	20	28	45	6138	1492	(1) 1456	3190	1500	1864	107	מגורים ג'
5	10	5	5	1	10	32	106	35	22098	4676	(1) 5792	11630	2800	5842	101	מגורים ד'
5	10	5	5	1	10	32	159	35	33167	7034	(1) 8688	17445	2800	8788	102	מגורים ד'
5	10	5	5	1	10	32	159	35	34738	8605	(1) 8688	17445	2800	10751	108	מגורים ד'
									23480			8280			201	מגורים ד'
									2227			835			201	מסחר ד'
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	39068	13361	(1) 9115	16592	1900	5564	201	מגורים ד' >סך הכל<
									23480			8280			202	מגורים ד'
									2229			836			202	מסחר ד'
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	39082	13373	(1) 9116	16593	1900	5569	202	מגורים ד' >סך הכל<
									23480			8280			203	מגורים ד'
									2049			768			203	מסחר ד'
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	37822	12293	(1) 9048	16481	1900	5119	203	מגורים ד' >סך הכל<
									23480			8280			204	מגורים ד'
									1989			746			204	מסחר ד'
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	37399	11930	(1) 9026	16443	1900	4968	204	מגורים ד' >סך הכל<
									23480			8280			205	מגורים ד'
									2006			752			205	מסחר ד'
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	37522	12036	(1) 9032	16454	1900	5012	205	מגורים ד' >סך הכל<
									23480			8280			206	מגורים ד'
									2349			881			206	מסחר ד'
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	39919	14090	(1) 9161	16668	1900	5868	206	מגורים ד' >סך הכל<



תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי							
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות						עיקרי			
						19370		7320	12050		207	מגורים	ד' מגורים				
						2328		873	1455		207	מסחר	ד' מגורים				
3	5	5	5	3	17	(2)	110	50	35666	13968	(1) 8193	13505	1900	5817	207	<סך הכל>	ד' מגורים
									23480		8280	15200			208	מגורים	ד' מגורים
									2003		751	1252			208	מסחר	ד' מגורים
3	5	5	5	3	17	(2)	140	50	37505	12022	(1) 9031	16452	1900	5007	208	<סך הכל>	ד' מגורים
									19370		7320	12050			209	מגורים	ד' מגורים
									1619		607	1012			209	מסחר	ד' מגורים
3	5	5	5	3	17	(2)	110	50	30702	9713	(1) 7927	13062	1900	4045	209	<סך הכל>	ד' מגורים
3	3	3	3		1	5		33	58		13	45	175	181	303	מסחר	מגורים
									30386		10662	19724			401	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									1067		267	800			401	מסחר	מגורים
5	5	5	5	3	11	37	250	40	44247	12794	10929	20524	1500	5331	401	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									29766		10444	19322			402	דיוור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
									1044		261	783			402	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי							
							שרות	עיקרי									
5	5	5	5	3	11	37	250	40	43343	12533	10705	20105	1500	5222	402	>סך הכל<	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור
									6702		2162	4540			901	מגורים	דיוור מיוחד
									1038		173	865			901	מסחר	דיוור מיוחד
5	5	5	5		5	19	90	60	7740		2335	5405	4300	4322	901	>סך הכל<	דיוור מיוחד
5	5	5	5	1	3	13		45	13731	5492	3433	4806	5000	6865	403		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	3	11		45	26184	10474	6546	9164	2000	13092	404		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	7420	2581	1613	3226	1500	3226	405		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	103606	34535	21585	47486	1000	43169	406		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	16933	5890	3681	7362	2000	7362	407		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	11254	3914	2447	4893	2000	4893	408		מבנים ומוסדות וציבור
5	20	5	5	1	4	16		45	81214	27071	16920	37223	6000	33839	902		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	13683	4759	2975	5949	2000	5949	903		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	12285	4273	2671	5341	2000	5341	904		מבנים ומוסדות וציבור
5	5	5	5	1	4	16		45	15014	5222	3264	6528	2000	6528	905		מבנים ומוסדות וציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
									3559		890	2669			801	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									25799		4893	20906			801	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	8	28	45	50708	21350	5783	23575	2000	8896	801	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה			
									2771		693	2078			802	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									20088		3810	16278			802	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	8	28	45	39484	16625	4503	18356	2000	6927	802		מסחר ותעסוקה			
									1897		474	1423			803	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									13752		2608	11144			803	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	8	28	45	27030	11381	3082	12567	2000	4742	803	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה			
									1551		388	1163			804	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									9499		1939	7560			804	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	7	25	45	20355	9305	2327	8723	2000	3877	804	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה			
									2809		702	2107			805	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									17207		3512	13695			805	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	7	25	45	36871	16855	4214	15802	2000	7023	805	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה			
									2236		559	1677			806	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									13698		2796	10902			806	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	3	7	25	45	29352	13418	3355	12579	2000	5591	806	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה			
									1911		478	1433			807	מסחר	מסחר ותעסוקה		
									11701		2388	9313			807	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



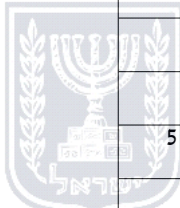
תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי						
							שרות	עיקרי								
5	5	5	5	3	7	25	45	25074	11462	2866	10746	2000	4776	807	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								3697		924	2773			808	מסחר	מסחר ותעסוקה
								22643		4621	18022			808	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	45	48521	22181	5545	20795	2000	9242	808	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2795		699	2096			809	מסחר	מסחר ותעסוקה
								20259		3842	16417			809	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	39820	16766	4541	18513	2000	6986	809	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1824		456	1368			810	מסחר	מסחר ותעסוקה
								11170		2280	8890			810	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	45	23936	10942	2736	10258	2000	4559	810	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2872		718	2154			811	מסחר	מסחר ותעסוקה
								20822		3949	16873			811	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	40926	17232	4667	19027	2000	7180	811	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2443		611	1832			812	מסחר	מסחר ותעסוקה
								17713		3359	14354			812	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	34815	14659	3970	16186	2000	6108	812	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								3290		822	2468			813	מסחר	מסחר ותעסוקה
								20151		4112	16039			813	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	45	43181	19740	4934	18507	2000	8225	813	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2547		637	1910			814	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות								
						18459		3501	14958		814	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
5	5	5	5	3	8	28	45	36282	15276	4138	16868	2000	6365	814	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
								4203		1051	3152			815	מסחר	מסחר ותעסוקה
								25745		5254	20491			815	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	45	55167	25219	6305	23643	2000	10508	815	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
								839		210	629			816	מסחר	מסחר ותעסוקה
								2514		943	1571			816	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	8381	5028	1153	2200	2000	2095	816	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
								2439		610	1829			817	מסחר	מסחר ותעסוקה
								17675		3352	14323			817	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	34742	14628	3962	16152	2000	6095	817	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
								4061		1015	3046			818	מסחר	מסחר ותעסוקה
								12185		4569	7616			818	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	40616	24370	5584	10662	2000	10154	818	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
								2499		625	1874			820	מסחר	מסחר ותעסוקה
								18116		3436	14680			820	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	35608	14993	4061	16554	2000	6247	820	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה
								2712		678	2034			821	מסחר	מסחר ותעסוקה
								19665		3730	15935			821	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	38651	16274	4408	17969	2000	6781	821	>סך <הכל	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
							סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי		
								5189		1297	3892			822	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16566		5837	9729			822	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	51888	31133	7134	13621	2000	12972	822	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2448		612	1836			823	מסחר	מסחר ותעסוקה
								17748		3366	14382			823	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	34884	14688	3978	16218	2000	6120	823	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2720		680	2040			824	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16658		3400	13258			824	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	45	35694	16318	4080	15298	2000	6799	824	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2575		644	1931			825	מסחר	מסחר ותעסוקה
								15678		3218	12550			825	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	7	25	45	33789	15446	3862	14481	2000	6436	825	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								5498		1374	4124			826	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16496		6186	10310			826	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	40	54984	32900	7560	14434	2000	13746	826	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2300		575	1725			827	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16678		3163	13515			827	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	8	28	45	32780	13802	3738	15240	2500	5751	827	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								2253		563	1690			828	מסחר	מסחר ותעסוקה
								16333		3098	13235			828	תעסוקה	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי							
							שרות	שרות						עיקרי			
קדמי	5	5	5	5	3	8	28	45	32103	13517	3661	14925	2500	5632	828	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									3670		917	2753			829	מסחר	מסחר ותעסוקה
									11010		4129	6881			829	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	5	5	3	4	16	40	36700	22020	5046	9634	2000	9175	829	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									2314		578	1736			830	מסחר	מסחר ותעסוקה
									16774		3181	13593			830	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	5	5	3	8	28	45	32969	13881	3759	15329	2500	5784	830	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									2201		550	1651			831	מסחר	מסחר ותעסוקה
									15956		3026	12930			831	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	5	5	3	8	28	45	31362	13205	3576	14581	2500	5502	831	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									2421		605	1816			832	מסחר	מסחר ותעסוקה
									14830		3027	11803			832	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	5	5	3	7	25	45	31778	14527	3632	13619	2000	6053	832	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									2560		640	1920			833	מסחר	מסחר ותעסוקה
									15675		3199	12476			833	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	5	5	3	7	25	45	33590	15355	3839	14396	2000	6398	833	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									2516		629	1887			834	מסחר	מסחר ותעסוקה
									15408		3145	12263			834	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	5	5	5	3	7	25	45	33018	15094	3774	14150	2000	6289	834	>סך הכל	מסחר ותעסוקה
									2552		638	1914			835	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי						
							שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
						14996		3191	11805		835	תעסוקה	מסחר ותעסוקה			
3	5	5	5	3	7	25	45	32862	15314	3829	13719	2000	6381	835	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								6655		2005	4650			836	מסחר	מסחר ותעסוקה
								30300		8300	22000			836	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	3	4	16	52	81220	44265	10305	26650	2000	18444	836	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1861		621	1240			837	מסחר	מסחר ותעסוקה
								7751		2790	4961			837	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5		4	16	45	24494	14882	3411	6201	2000	6201	837	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1493		498	995			838	מסחר	מסחר ותעסוקה
								6220		2239	3981			838	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5		4	16	45	19655	11942	2737	4976	2000	4976	838	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1367		456	911			839	מסחר	מסחר ותעסוקה
								5695		2050	3645			839	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5		4	16	45	17996	10934	2506	4556	2000	4556	839	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
								1272		424	848			840	מסחר	מסחר ותעסוקה
								5297		1907	3390			840	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5		4	16	45	16740	10171	2331	4238	2000	4238	840	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5		1	8	2	5698		2849	2849	1000	284943	501	פארק / גן ציבורי	
5	5	5	5		1	8	2	310		155	155	1000	15530	502	פארק / גן ציבורי	
5	5	5	5		1	8	2	1638		819	819	1000	81858	503	פארק / גן ציבורי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תכנית מס': תמל/ 1046 - שם התכנית: אור יהודה - שכונת פארק איילון

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל כללי			
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות					
5	5	5	5	8	2	618	309	309	1000	30854	504		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	8	2	634	317	317	1000	31688	505		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	8	2	1282	641	641	1000	64064	509		פארק / גן ציבורי
5	5	5	5	13	45	19836	8265	11577	2000	16530	601		ספורט ונופש
5	5	5	5	13	45	9881	4117	5764	2000	8234	602		ספורט ונופש
5	5	5	5	6	2	925	555	185	185	18490	603		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	118	59	59	1000	5938	608		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	114	57	57	1000	5696	609		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	80	40	40	1000	4026	610		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	298	149	149	1000	14899	614		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	90	45	45	1000	4482	615		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	54	27	27	1000	2745	616		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	660	330	330	1000	32930	617		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	104	52	52	1000	5204	619		שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	6	2	102	51	51	1000	5056	620		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

ד. במקרה של סתירה בין קו בנין מדרך בתשריט לבין קו בנין המצוין בטבלה לעיל - יגבר קו הבנין המצוין בתשריט.

ה. תותר העברת שטחים עיקריים מהמפלסים מעל לכניסה הקובעת למפלסים תחת הכניסה הקובעת.

ו. שטחי השירות כוללים שטח לחדרי שנאים, בהתאם לצרכים ובתיאום עם חברת החשמל.

ז. שטחי השירות כוללים שטח למתקנים עבור גז טבעי נמוך מאד.

ח. בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ט. מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.

י. בסמכות ועדה מקומית לנייד זכויות בין שימושים למסחר ותעסוקה עד 10% מסך זכויות הבניה, ובלבד שיישמר סך כל הזכויות בכל השימושים באותו תא שטח.

י"א. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות עפ"י התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

י"ב. קווי הבניין בקומת הקרקע ביעודים "מבנים ומוסדות ציבור" ו-"מסחר ותעסוקה" יהיו עפ"י המצוין בסעיפים 1.ד.4.2 ו-3.ד.4.6.2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 200 מ"ר מסך כל שטחי השירות בכל מבנה יהיו משותפים לדיירים.

(2) גובה מבנה מקסימלי יהיה 86 מ' מעל פני הים כקבוע במגבלות בניה בתמ"א 2/4 החלות על השטח.

(3) זכויות הבניה עבור מתקן השמירה ושימושיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הועדה המקומית.
2. חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים ויציבים.
3. יובטח שהרחובות ירוצפו בחומרים איכותיים ויהיו מגוננים.
4. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורט בתכנון זמין מונה הדפסה 115 בבקשה להיתר הבנייה.
5. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.
6. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לווין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה והמגרש.
7. תא שטח מס' 902 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור": פיתוח השטח יותנה בהתוויית שבילים להולכי רגל לשימוש חופשי של הציבור המאפשרים מעבר אל ומן אזורי החניה הכלולים בו.



6.2**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקני מיזוג אוויר, שימושים טכניים וכו', נע בין +49 מ' עד ל-86+ מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכו' ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.
3. לא תותר הקמת אנטנות ותרנים על גבי מבנים שההפרש בין ההגבלה לגובה המרבי של המבנה מעפה"י נמוך מ-15 מ'.
4. תנאי ההעמדת מנופים ועגורנים בתחום התכנית - קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.
5. תנאי להתקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות הבניינים - אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.
6. תנאי להקמת עמודי תאורה - אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה לתכנית התאורה, לצורך מניעת סינוור המטוסים.
7. היתרי בניה למבנים שגובהם עד 10 מ' פחות מהגובה המירבי המותר יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.

6.3**מיגון אקוסטי**

רעש מטוסים

1. הבניה בתחום מר"מ 1, מר"מ 2, מר"מ 3 ומר"מ 4 כמסומן בתשריט יעודי הקרקע תעשה בהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 - "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.
2. פרטי המיגון האקוסטי למבנים הרגישים לרעש מטוסים, לרבות אלמנטי הבניין (גגות, קירות וכו') סוג החלונות ודלתות וכו' ייקבעו בשלב היתר הבניה על ידי יועץ אקוסטי עפ"י דרישות

6.3	מיגון אקוסטי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 115</p>	<p>התדריך האקוסטי ובהתאם לחשיפה לרעש המטוסים ופרטי המבנה.</p> <p>רעש תחבורה</p> <p>3. לאורך דרך 461 ודרך 4612 ממערב יוקם מתרס אקוסטי. מיקום, גובה סופי, חומר וקומות למיגון דירתי יקבעו בתכנון המפורט על פי דו"ח אקוסטי בשלב תכנית הפתוח.</p> <p>4. יש לסלול אספלט שקט בקטע הדרך 461 ובדרך 4612 (עוקף אור יהודה) הגובלים בתכנית.</p> <p>5. חווי"ד אקוסטית - תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 401, 402, 102, 108, 403 ו-902 הגובלים בדרך מס' 461 ודרך מס' 4612 (כביש עוקף אור יהודה) הינו הגשת חווי"ד אקוסטית מפורטת הכוללת תחזיות רעש עדכניות מכבישים ורכבת.</p> <p>רעש בעת ההקמה</p> <p>6. הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט, 1979 ולא יעלה על 80 dB(A).</p> <p>7. במידת הצורך (כגון קרבה למגורים קיימים) ועל פי בדיקה אקוסטית, יתוכנן שימוש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה, או שימוש במסכים אקוסטיים.</p> <p>8. לא יופעל ציוד מכני באתר הבניה, לצורכי הריסה, גריסה ופינוי בין השעות 19:00 ל- 7:00 למחרת. בימי שישי ו/או חג תיפסק העבודה עם כניסת השבת ו/או החג. בשבתות ובחגים לא יבוצעו עבודות באתר הבניה.</p>
6.4	דרכים תנועה ו/או חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 115</p>	<p>1. תקני החניה יהיו עפ"י תקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>2. החניות יהיו בתחומי המגרש.</p> <p>3. החניות לשימוש המגורים תהיינה תת קרקעיות בלבד.</p> <p>4. חניות תת קרקעיות בתחום מגרשי המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.</p> <p>6. בקרבת תאי השטח בהם שימוש הקרקע הוא מגורים, יתוכננו מקומות חניה למבקרים בהיקף של 15% לפחות מכלל היקף יחידות הדיור. חניות אלה תהיינה נגישות לציבור.</p> <p>7. תובטח אפשרות למעבר הולכי רגל מדרך מס' 14 לחלקו העורפי של כל אחד ממבני המגורים והמסחר.</p> <p>8. בתא שטח מס' 902 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יוקצו לפחות 200 מקומות חניה לשימוש ציבור המבקרים בשטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות באי פארק הנחל, אפשרי בחפיפות עם מספר החניות שידרשו לשימושים שיתקיימו באותו תא שטח.</p> <p>9. לא יוקצו חניות לשימושי מסחר בתחום יעוד "מגורים ד" על דרך מס' 14, למעט בצידי הדרך.</p> <p>10. פריקה וטעינה לשימושי מסחר בתאי שטח מס' 209-201 ו- 835 הפונים לדרך מס' 14 תתבצענה מדרך מס' 14 בלבד.</p> <p>11. בתחום תאי שטח מס' 816, 818, 822, 826 ו- 829 ביעוד "מסחר ותעסוקה" יוקצו חניות תת קרקעיות נוספות (מעבר לנדרש עבור השימושים בתחום כל תא שטח עפ"י תקן) לשימוש באי פארק הנחל בהיקף שלא יפחת מ- 380 חניות.</p> <p>12. לא תותר גישת כלי רכב מדרך מס' 4612 ישירות לתאי השטח ביעוד "מסחר ותעסוקה".</p> <p>13. מיקומו ורוחבו של המעבר המסומן בתא שטח מס' 701 אינו סופי.</p> <p>14. מיקום ורוחבו מעברי הולכי הרגל המסומנים על דרך מס' 4612 אינו סופי.</p>

סביבה ונוף

מניעת זיהום אוויר

- יש לוודא כי חניונים תת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין איורור חניונים.
- פליטת אוויר מחניונים תבוצע דרך ארובה שתותקן על גגות המבנים, באם לא ניתן יופנה האוויר לאזורים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות ומעבר הולכי רגל או פתחי מבנים ודירות.
- ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים בתחומי מבני התעסוקה והמסחר לא יופנו לכיוון אזורים שיש בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות.

סקר קרקע וגז קרקע אקטיבי

- בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי בשטח אתר הפסולת ובשטח המשחטה יבוצעו סקר קרקע וגז קרקע אקטיבי. בנוסף, וככל שידרש, יבוצע מיפוי גז אתר הפסולת על פני שטח האתר וסביבתו בהתאם לתכנית הדיגום. טיפול בקרקע המזוהמת ובגז ככל שיאותרו יהיה בכפוף לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
- סימון עבור אזור פוטנציאלי לזיהום קרקע- "הנחיות מיוחדות" ע"ג תאי שטח מס' 501, 505, 509, 624, 625, 637, 734, 754, 755, 807-805, 822, 1005, 1007.

פסולת

- מיכלי האצירה יהיו סגורים ואטומים לגישת בעלי חיים.
- גודל השטח המיועד לחדר האשפה ולמתקני המחזור וכן מס' מכלי האצירה וגודלם, אפיונם, סוגם וחלוקה לזרמי פסולת יהיו בכפוף לדרישות הרשות המקומית ואגף שפ"ע של הרשות.

חומרים מסוכנים

- לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומ"ס מסוג ו/או כמות המחייבות דיווח לפיקוד העורף ו/או החזקת היתר רעלים.
- אחסון חומ"ס יבוצע באתרים מקורים בלבד.

שפכים

- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות העירונית וע"פ כללי התאגידים למים וביוב וברמה שלא תפגע במתקנים ובצנרת.

מניעת זיהום קרקע ומים

- לעת ביצוע העבודות יינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים כמפורט בנספח הסביבתי.

מניעת מפגעי ציפורים

- בתחום התכנית חלות מגבלות תמ"א 2/4 לעניין מיזעור סכנת ציפורים.

תאורה בתחום הפארק

- בתחום תאי השטח המיועדים לפארק רטוב ופיתולי נחל איילון לא תותר הארה של השטח אלא תאורה נקודתית לביטחון ובטיחות בלבד.
- בתחום תאי השטח המיועדים לפארק יבש התאורה תהיה מסוג "cutoff" בתוך ובסמוך למוקדי הפיתוח.



	בניה ירוקה	6.6
	<p>1. הבניה תהיה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 המעודכן לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. תכנית הפתוח התרי הבניה והנחיות הבנוי יהיה על פי עקרונות בניה מקיימת כמפורט בנספח הסביבתי, בתיאום מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. בפארק הנחל ("מפעל מים" עפ"י חוק הניקוז), התכניות המפורטות לביצוע שיוכנו יתואמו עם פקיד היערות על מנת לצמצם ככל הניתן פגיעה בעצים בוגרים איכותיים.</p>	
	תשתיות	6.8
	<p>כללי:</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בתחום יעוד "פארק/ גן ציבורי" תותר העברת קווי חשמל עיליים באישור מהנדס העיר.</p> <p>קווי התשתית יותרו בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>קו דלק:</p> <p>1. יש לשמור על מרחק של 5 מ' לפחות מכל צד של הצינור, שטח זה ישאר ללא פעילות של בניין, שתילה או כל פעילות אחרת.</p> <p>2. שטח זה משמש כשטח מעבר לסיירי החברה לביצוע סיורים לאורך קווי הדלק של תש"ן.</p> <p>3. ניתן לחצות את קו הדלק ע"י תשתית תת"ק ובלבד שהדבר יתואם ויאושר ע"י החברה מראש ובכתב.</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר, תעסוקה ותחבורה. 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 ומבני ציבור בקרבת מתקני גז טבעי קיימים או מאושרים, 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>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	



	תשתיות	6.8
	<p>מיים :</p> <p>1. בתאי השטח בהם מסומנת רצועה לתכנון קווי מיים ניתן יהיה להניח קו מיים כמסומן בתשריט.</p>	
	<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 115</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 115</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 115</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 115</p>	<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>ג. 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 סופיים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) : לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>בתאום עם חח"י</p> <p>ארון רשת</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>2. בתחום גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות יחולו הוראות תת"ל/61/ב'.</p>	

6.10

ניקוז

מי נגר וניקוז

1. פתרון הניקוז ישולב בתכנית בנינו ופיתוח בשלב התכנון המפורט בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

2. בתחומי המגרשים יוותרו 15% שטחים פנויים מבינוי לצורך השהייה וחלחול מי נגר. במידה ולא ניתן (כגון במצב של תכנון בינוי בתת הקרקע) יובטח כי מי הנגר מתחומי המגרשים המיועדים למבני ציבור ולמגורים ומי מרזבים מגגות יופנו לשטחי איגום וחלחול בתחומי השצ"פים ככל האפשר.

3. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יש להקצות אזור לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

4. יש לשמור על הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב.

5. מי עיבוי מזגנים ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש.

6. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.

הניקוז האזורי:

בתחומי נחל איילון מכביש 4 מזרחה עד כביש 46 ומהטיילת לאורך כביש אריאל שרון ומושב חמד כשנחל איילון זורם במרכז. שטח שיקרא "פארק נחל איילון" ובתחומו מתקן ויסות א-2, אשר כלול בתכנית ניקוז מאושרת. הטיפול בניקוז בתחום זה יעשה בתאום מלא ובאישור רשות ניקוז ירקון.

גיאומטריית הפארק תותאם לתכניות המאושרות ע"י רשות הניקוז. כאשר שני פרמטרים יוקפדו עליהם בביצוע:

שמירת מפלסים נמוכים של פני המים הזורמים בנחל בהסתברות 1% (565 מ"ק לשניה) והם יהיו 24.5 מ' מעל פני הים במערב (ליד כביש 4) ולכל היותר 25.5 מ' מעל פני הים במזרח כ-2,500 מטרים מכביש 4.

כמו כן התכנית תכלול חפירה וסילוק העפר כך שיווצר נפח לויסות בכמות של 1.5 מלמ"ק מתחת לפני מים 24.5 מ'.

התכנית תאפשר את קליטת מוצאי הניקוז מהעיר אור יהודה. במספר מקומות (3 יח') כך שישתלבו בפארק ויאפשרו ניקוז העיר.

בשטחים חקלאיים אשר יחפרו לרומים המתאימים לויסות, יש להקפיד כי מי גשם או מי ההצפה יתנקזו לנחל עם סיום האירוע. בנוסף יתוכננו מערכות ניקוז תת קרקעיות, לזרוז הניקוז מהשדות החקלאיים.

יבוצע סקר קרקע הכולל קידוחים עד 10 מ' עומק ללימוד הקרקע ומפלסי מי התהום, על מנת לתכנן נכון את מערכות הנת"ק.

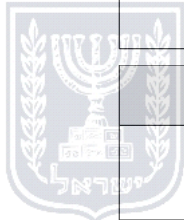
תכנון הניקוז יהיה משולב עם תכנון הפארק על מנת לייצר הרמוניה ולהסיר ניגודים בין שני רכיבים אלה.

6.11

עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. היה והעתיקות

<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. ינתנו הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי עם היתר הבניה ידי הועדה המקומית. 2. חפירה ומילוי שטח מתקן הויסות א/2 עפ"י נספח חפירה ומילוי לתכנית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה בתאי השטח בהם מבנים המסומנים להריסה יהיה הריסת המבנה הקיים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>שטחי התארגנות: 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר. מתקני גריסה. דרכים לצורך נגישות לאתרי העבודה. מתקנים למיון ומחזור של פסולת בניין או חפירה. בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים "שטחים פתוחים", "נחל/תעלה/מאגר מים".</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.16</p>
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לכל דין. 2. מקרקעי ישראל עפ"י חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. העמדת המבנים: תאור העמדת הבניינים, גבהי כניסה קובעת למבנים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתיות, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, יובטח שילוב עצים בוגרים במדרכות לטיפול נופי או פיתוח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.
 - ב. תכנית מפלס הקרקע והשטחים הפתוחים, כולל: גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחניונים, גישות למסחר ולכניסות למבנים, גינון ונטיעות וכן פירוט חומרי חיפוי וגמר.
 - ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים גובלים, נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.
 - ד. מיקום מערכות תשתית ציבוריות ופרטיות, שיפועי ניקוז בשטחים מרוצפים, בדרכים ובשטחי גינון לקליטת מי נגר עילי. תכנון ראשוני לחזיתות המבנים, פרוט ראשוני של חומרי גמר, מרפסות, צלליות וגבהים.
 - ה. תכנון ראשוני למרתפי החניה לרבות רמפות כניסה.
 - ו. תכנית למתנס האקוסטי לרבות מיקום, גובה, מאפייני הבינוי ושלבי ההקמה.
 - ז. תכנית לביצוע דרכים, לרבות שלביות וחיבור למערכת דרכים קימת והתייחסות להתאמת התכנון הפיזי להפעלת תחבורה ציבורית בהיוועצות עם משרד התחבורה.
 2. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.
 3. הבקשה להיתר תכלול תכנון מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.
 4. מבנים נפרדים באותו תא שטח יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הועדה המקומית.
 5. לצורך תכנון ביעודים "פארק/גן ציבורי" ו"שביל", תוכן תכנית בינוי פיתוח ונוף בקני"מ 500:1 (לפחות) בשיתוף אדריכל נוף, אקולוג, הידרולוג/יועץ ניקוז לאישור ועדה מקומית לאחר קבלת התייחסות מתכננת מחוז ת"א, רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה אשר יועברו תוך 30 יום. תכנית זו תחול על כל תחום הפארק או תא שטח מוגדר בתחומו, כמסומן בתשריט יעודי הקרקע, עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, לאחר קבלת התייחסות רשות ניקוז. תכנית זו תכלול שימושים מסעיפים 4.8.1 ו-4.9.1.
 6. תכנית הפתוח תכלול תכנון לטיפול במינים פולשים. לאורך תקופת ביצוע העבודות יבוצע טיפול שוטף למניעת התחדשות והתפרצות של צמחיה פולשנית בהתאם להנחיות האגרונום.
 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 8. תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
 9. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת נספח אקוסטי.
 10. תנאי להיתר בניה הינו מתן הוראות לגיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים לפי מידע גיאולוגי - גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר וככל שידרש.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול הועדה המקומית, יהיה סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גליון עדכני יותר.</p>	
פיתוח תשתית	6.18
<p>1. יש להציג בתחילת העבודות באתר את כמויות אסבסט גגות ואסבסט פריך במבנים הקיימים במתחם המיועדים להריסה וקבלת הנחיות היחידה הסביבתית לפירוק, טיפול ופינוי. תנאי להיתר בניה הינו פינוי כל האסבסט הקיים באתר.</p>	
הוראות לתכניות לתשתיות לאומיות	6.19
<p>1. בתחום "מגבלות בניה" יחולו מגבלות תת"ל 61/ב'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="713 1001 943 1057">מספר שלב</th> <th data-bbox="943 1001 1262 1057">תאור שלב</th> <th data-bbox="713 1001 713 1247">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="713 1057 943 1247">2</td> <td data-bbox="943 1057 1262 1247">המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</td> <td data-bbox="713 1057 713 1247"></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	2	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
2	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.							



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

7.2 מימוש התכנית

<p>1. "צוות מלווה": הצוות המלווה שמונה למתחמי תל השומר (בתמ"ל/ 1001, בתמ"ל/ 1002 ובתמ"ל/ 1005) המורכב מהציגים הבאים: נציג מינהל התכנון (יו"ר), המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, משרד האנרגיה והרשות המקומית אשר התכנית מצויה בתחומה, יאשר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. תנאי להוצאת היתרים מעבר ל- 750 יח"ד הינו אישור הצוות המלווה אשר יבחן את מימוש יח"ד בתכנית ביחס להיבטי תחבורה לרבות חיבורים לדרך מס' 461 ולתחבורה ציבורית.</p> <p>תנאי להוצאת היתרים באזורים מתחת למפלס ההצפה, בהתאם לתשריט נספח הניקוז, הינו אישור הצוות המלווה, אשר יבחן את היקף ההיתרים הניתנים ביחס לביצוע פתרון מאגר הויסות הכולל את חפירת השטח ומתקן הויסות או פתרון אחר שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ב. ניתן יהיה להמשיך בשימושים החקלאיים והשימושים הקיימים כדין בשטח עד לדרישת הקרקע להתחלת עבודות הפיתוח, מבעל הקרקע או מי מטעמו.</p> <p>2. זמן משוער למימוש התכנית: תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 115