

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1112

שכונת הפארק - אזור



מחוז
מרחב תכנון מקומי אזור, גלילית מחוז המרכז
תל-אביב, מרכז
סוג תכנית
תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור(הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 07/08/2024
לאשר את התכנית 14/08/2024
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005049576/310>

דברי הסבר לתכנית

שכונת הפארק באזור מתוכננת כרובע עירוני מעורב שימושים אופקית ואנכית באינטנסיביות גבוהה, המשלב בנייה מרקמית בת 10 קומות, עם בנייה גבוהה, עד 30 קומות. התכנית מציעה תמהיל מגורים במספר טיפוסים בינוי, דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר, ספורט ונופש, מוסדות ציבור ופארק גדול. התכנית בשטח של כ-95 דונם והיא כוללת 1,100 יח"ד (מתוכן 280 יח"ד דיור מיוחד) וכן 50 יח"ד לדיור בהישג יד להשכרה שיתאפשרו במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור, וכ-40,900 מ"ר לשימושי תעסוקה.

שטח התכנית נמצא בצפון מערב המועצה המקומית אזור, סמוך לכביש 44, בין אזור התעסוקה הקיים לבין השטחים הפתוחים של מקווה ישראל ופארק אריאל שרון. כיום השטח כולו מופר ומשמש למפעל מתכת, חניון ועוד.

התכנון המוצע נחלק ל-2 חלקים:

מתחם המגורים בחלק המזרחי של התכנית מתוכנן עם המשכיות לאזור התעסוקה המתוכנן להתחדשות בהמשכיות הרחובות, במקצב האורבני ושימושים. הוא יכלול דופן רחוב מרקמית רציפה ופעילה לאורך רחוב המצודה המגיע מלב הישוב אזור ויסייג בכיכר עירונית ובפארק המטרופוליני אשר בתכנית זו. לאורך הדופן המרקמית מספר מגדלים בנסיגה. בתכנית, הושם דגש ניכר על הליכתיות ואיכות המרחב הציבורי, שדרות עירוניות, טיילת לאורך נחל אזור, פארק שכולל בתוכו ספורט ונופש, וכניסה חדשה לישוב. תכנון המתחם מבוסס תחבורה ציבורית, אופניים, הליכה רגלית וקישוריות לא מוטורית לשכונות הקיימות ולטיילת הנחל.

החלק המערבי של התכנית סומן בתכנית המתאר הכוללנית לספורט ונופש (מתחם 1 בשטח של 43 דונם) והוא חלק מהפארק המטרופוליני המוגדר בתמ"מ 3/5 כשצ"פ אינטנסיבי. התכנית מציעה בהתאם לכך לפתח את המתחם לפנאי, ספורט ונופש כחלק מהפארק המטרופוליני - פארק אריאל שרון.

לצד הכניסה החדשה המתוכננת לישוב מכיוון כביש 44, מצוי בנין באר ובריכה מסוף המאה ה-19 ומשולבת בהם בניה חדשה של מפעל המתכת הפועל במקום. בנין זה הוגדר בתכנית לשימור ולהסרת המטרדים ממנו ומוצעת לצידו כיכר עירונית, אשר תשרת את הציבור ותעניק לו כבוד כשער כניסה לישוב וכבנין איכותי לשימור, המספר את סיפור השקיית הפרדסים שהיו בעבר בדרך המובילה ליפו.

תכנית זו מהווה הזדמנות לפיתוח עירוני איכותי תוך ייעול השימוש במשאב הקרקע מחד ותאפשר את פיתוח ומימוש הפארק המטרופוליני "המצוי על הנייר" כיום, מאידך. התכנית מהווה בסיס לפינוי מטרדים בשטח המופר, וליצירת "שער כניסה" חדש מכוון כביש 44, בין מתחם המגורים החדש, לבין אזור התעשייה הישן הקיים, המתוכנן בנפרד לעבור התחדשות עירונית ולהפוך לרובע איכותי מעורב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת הפארק - אזור
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	תמל/ 1112
-------------	-----------

שטח התכנית	95.222 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
--------------	------------	--------------------

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אזור, גלילית מחוז המרכז

180608 קואורדינאטה X

660013 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הפארק נמצאת במערב המועצה המקומית אזור. השכונה גובלת בכביש 44 מדרום, ובשטחי מקוה ישראל ממערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אזור - חלק מתחום הרשות: אזור

נפה תל אביב

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
6010	מוסדר	חלק	77, 94-95, 100, 102	99, 119, 157, 170
6027	מוסדר	חלק		41, 94

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

לא רלוונטי

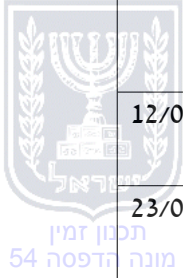
תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמ"א 1	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
23/05/2005		2765	5399	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ/ 3 /5	כפיפות	<u>תממ/ 3 /5</u>

הערה לטבלה:

1. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.
2. קו הבניין יהיה כ-35 מ' מציר דרך ראשית מס. 44, להוציא צמצום נקודתי לכ-31 מ' עבור המבנה לשימור הקיים.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס ברנדייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס ברנדייס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	11: 08 11/08/2024	עמוס ברנדייס	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	תכנית פיתוח ונוף	13: 46 12/08/2024	עמוס ברנדייס	11/08/2024		1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	בדיקה תחבורתית	14: 08 25/07/2023	דב הופמן	25/07/2023	166		רקע	תנועה
לא	תחבורה ציבורית	11: 30 11/08/2024	דב הופמן	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תנועה וחניה	11: 31 11/08/2024	דב הופמן	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	דרכים - תנוחה- גיליון 1 מתוך 2	11: 32 11/08/2024	דב הופמן	11/08/2024		1: 1250	רקע	דרכים
לא	דרכים- חתכים לאורך- גיליון 2 מתוך 2	11: 33 11/08/2024	דב הופמן	11/08/2024	1	1: 1000	רקע	דרכים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	11: 20 11/08/2024	ניב סוטובסקי	11/08/2024	25		רקע	ניהול מי נגר
לא	גיליון 1 מתוך 2 - תכנית	11: 21 11/08/2024	ניב סוטובסקי	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	גיליון 2 מתוך 2 - חתכים טיפוסיים לתעלת הניקוז.	12: 01 17/05/2023	ניב סוטובסקי	15/05/2023	1	1: 200	רקע	ניקוז
לא	פרשה טכנית מים וביוב	11: 22 11/08/2024	ניב סוטובסקי	11/08/2024	5		רקע	ביוב
לא		11: 23 11/08/2024	ניב סוטובסקי	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא		11: 24 11/08/2024	ניב סוטובסקי	11/08/2024		1: 1250	רקע	מים
לא		11: 15 11/08/2024	רן חקלאי	11/08/2024	12		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		17: 26 09/05/2023	שבתאי גונן	07/05/2023	14		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים על רקע מדידה	11: 24 11/08/2024	שבתאי גונן	11/08/2024	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	14: 57 27/07/2023	טל אייל	27/07/2023	55		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מסמך סביבתי	18: 43 06/08/2023	רוני יהודאי שביב	06/08/2023	68		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		16: 17 19/06/2023	אביגיל אהל	19/03/2023	21		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	מיקרו אקלים - בדיקת חשיפה לשמש ושדה זרימת רוח	13: 29 25/07/2023	אסף טורק	25/07/2023	56		רקע	בדיקת הצללה
לא		13: 10 11/08/2024	רון אורי	11/08/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 54

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 (1)		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	073-3429013		gilit@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	073-3429013		gilit@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמוס ברנדייס	00084955	אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	כפר סבא	אנגל	56	09-7446015	09-7446017	amos.br@out look.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דב הופמן	32221	פי.גי.אל, הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111	03-7914112	pgl@pgl.co.il
אינג'	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות בע"מ	הוד השרון	החרש	29	077-5447501	077-5447502	office@civil- systems.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כלכלה ופרוגרמה	יועץ כלכלי	רן חקלאי		רן חקלאי, כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223	02-6519993	ran@u- haklai.co.il
יועצת שימור	אדריכל	טל אייל	85100	טל איל אדריכלות	תל אביב- יפו	סוקולוב	53	03-5271441	03-5271441	tal@taleyal.c om
יועצת	יועץ סביבתי	רוני יהודאי שביב		אתוס - אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	153-3-7503660	roni@ethos- group.co.il
יועצת	יועץ סביבתי	אביגיל אהל		אתוס- אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636	153-3-7503660	avigail@etho s-group.co.il
עורך סקר עצים	אגרונום	שבתאי גונן		גונן- עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		09-7496374		gonen@trees. co.il
יועץ - מיקרו אקלים	יועץ	אסף טורק		אנווירוניט	בנימינה- גבעת עדה	הדגן (2)	3	077-5288085	077-5288085	asaf@environ it.co.il
מודד	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: הדגנים 3, גבעת עדה.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גגות מועילים	גגות כחזית חמישית בעלת ניצול סביבתי לרבות יצור ואגירת אנרגיה (גג צהוב), ניהול והשהיית נגר (גג כחול), גגות ירוקים, גגות פתוחים לרווחת הציבור (גג חום).
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהם חלק מיחידת דיור (ושטחם כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד (היכולים לכלול כניסה נפרדת), ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 30 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור המארכת כגון ממ"ד, חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים ציבוריים או סמי-ציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב דוגמת שימושי מסחר, משרדים, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו', המסומנת בתשריט כחזית מסחרית.
יחידות דיור קטנות	דירות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר, עיקרי כולל ממ"ד.
יחידות דיור קטנות מאוד	דירות ששטחן עד 35 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד (ככל שיש ממ"ק בקומה, מותרים 35 מ"ר עיקרי).
מבנה מרקמי	בנין שאינו רב קומות כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה.
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב.
סגירות חורף	סגירה זמנית לתקופת החורף, לתקופה שבין 1 באוקטובר עד ה-30 באפריל.
קומת מסד	קומת הקרקע הבנויה בבנייה רציפה לאורך הרחוב ומעליה בניוי בתכנית שונה. גובה קומת המסד לא יעלה על 6 מ' (נטו) ולא יירד מ-4 מ'.
תיק שימור	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים והסבר אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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**

תכנון רובע מגורים מעורב שימושים הכולל 1150 יח"ד: 820 יח"ד, 280 דיור מיוחד, וכן 50 יח"ד לדיור בהישג יד להשכרה ובנוסף, שטחי תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ופארק מטרופוליני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי קרקע כמפורט: מייעודי תעשייה, אזור מסחרי מיוחד, שצ"פ, דרך וחקלאי ליעודים: מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית, שצ"פ, פארק/ גן ציבורי, שטחים פתוחים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד קרקע לרבות שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחר בקומות קרקע.

4. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבנייה.
5. קביעת מספר קומות וגובה המבנים לרבות תמהיל בין בניה מרקמית לבנייה מגדלית.
6. קביעת שטחי הבניה המותרים.
7. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות לתיעוד ושימור עבור מבנה "הביארה" שנקבע לשימור.
9. קביעת הוראות לדיור בהישג יד להשכרה.
10. קביעת זיקת הנאה (זכות מעבר) למעבר הולכי רגל ולרוכבי אופניים במגרשים לבינוי.
11. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהקמת התכנית.
12. קביעת הוראות לשמירה ולטיפוח עצים וערכי טבע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	7 - 1
דיור מיוחד	60
תעסוקה	11, 10
מבנים ומוסדות ציבור	20
שטחים פתוחים	70
שטח ציבורי פתוח	73 - 71
פארק / גן ציבורי	30, 101, 100
ככר עירונית	50
דרך מאושרת	83 - 80
דרך מוצעת	93 - 90

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	10
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	60
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	81
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	90
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	7, 2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	72
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	10
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	101
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	60
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	81, 80
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	92
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	50
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	20
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	7
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	72, 71
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	70
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	11, 10
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	20
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	30, 101, 100
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	7, 4 - 1
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	11, 10
חזית מסחרית	דיור מיוחד	60
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	20
חזית מסחרית	מגורים ד'	6 - 3, 1
להריסה	דרך מאושרת	83, 81
להריסה	דרך מוצעת	91

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	פארק / גן ציבורי	100
להריסה	תעסוקה	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	83 - 80
מבנה להריסה	דרך מוצעת	93 - 90
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	20
מבנה להריסה	מגורים ד'	6, 5, 3
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	30, 101, 100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	72
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	70
מבנה להריסה	תעסוקה	11, 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
27.41	26,098	אזור מסחרי מיוחד
5.16	4,917	אזור תעשייה
13.18	12,550	דרך
47.79	45,509	חקלאי
0.16	155	משרדים ותעשייה עתירת ידע
6.29	5,993	שטח ציבורי פתוח
100	95,222	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.56	2,434.4	דיור מיוחד
6.03	5,734.97	דרך מאושרת
12.32	11,715.83	דרך מוצעת
0.69	658.84	ככר עירונית
3.95	3,759.8	מבנים ומוסדות ציבור
16.08	15,294.8	מגורים ד'
44.72	42,528.38	פארק / גן ציבורי
1.96	1,861.48	שטח ציבורי פתוח
5.84	5,551.33	שטחים פתוחים
5.84	5,551.06	תעסוקה
100	95,090.89	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 20 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת הדיור. 3. חזית פעילה בקומת הקרקע במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית. 4. שימושים ציבוריים כמפורט בטבלה 5. 5. בתת הקרקע: מתקנים הנדסיים. 6. בקומות גג: שטחים פתוחים לרווחת הדיירים, חדרים על הגג, מתקנים טכניים וחדרי מכונות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטח יח"ד ממוצע (לרבות המרחב המוגן) בכלל שטח התכנית הוא כ-91.5 מ"ר. היקף יחידות הדיור הקטנות והקטנות מאוד בכל תאי השטח המיועדים למגורים הוא 33%. תמהיל: בתא שטח 3 לפחות 15% מיח"ד יהיו קטנות מאוד ובתאי שטח 5 ו-6 לפחות 7.5% מיח"ד יהיו קטנות מאוד. בתאי שטח 1, 2, 3 ו-7 לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות, בתא שטח 4 לפחות 40% יהיו קטנות ובתאי שטח 5 ו-6 לפחות 33% יהיו קטנות. ותאפשר גמישות להגדלת היקף יח"ד הקטנות והקטנות מאוד עד 5%.</p> <p>2. לא יותרו דירות מגורים בקומות הקרקע.</p> <p>3. בדירות מגורים ששטחן מעל 125 מ"ר תתאפשר הקמת דיורית אחת לכל יחידת דיור ("דיורית") בהגדרתה בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>4. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רציפה ככל הניתן.</p> <p>5. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית, חובה למקם חזית פעילה. בקומת הקרקע תיבנה ארקדה רציפה בקו בנין אפס. הארקדה תאפשר מעבר חופשי לציבור ברוחב 4 מטר נטו לפחות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. גג הארקדה יכול לשמש כשטח מגורים ו/או כמרפסות שימושיות ובתנאי שלא יוצבו בהן תשתיות או מטרדים.</p> <p>6. מרווח קדמי:</p> <p>א. עיצוב המרחב הקדמי הנמצא בתחום מגרש פרטי יהיה המשכי לפיתוח מרחב הרחוב והשטח הציבורי.</p> <p>ב. לא יוצבו במרחב זה עמודים (למעט לתמיכת הבנין), גדרות, שערים או כל הפרעה אחרת לנגישות הציבור. יותרו מתקני הצללה, שתילת עצים, ריהוט רחוב ותשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ג. לא תותר חניית רחבים במרווח הקדמי.</p> <p>ד. יש להימנע ככל הניתן מקטיעת מדרכות ע"י כניסות רכבים וכיו"ב.</p> <p>7. זיקות הנאה יפותחו כשטח פתוח לרווחת כלל הציבור וכחלק מחתך הרחוב והשטחים הפתוחים.</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p>
	<p>8. גגות מבנים :</p> <p>א. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הועדה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת מגורים עליונה שתכלול חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חדרים טכניים ויציאת גג. לא יותרו חדרים על הגג העליון לשימושים עיקריים.</p> <p>9. הבינוי ייעשה תוך דירוג מהחזית הקדמית. שטחי הגגות יוכלו לשמש כמרפסות גג מרוצפות ויותר קירוי שלהם במיצללות.</p> <p>10. מחסנים :</p> <p>א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>ב. מחסנים ימוקמו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>11. המרחק המינימלי בין שני בנינים בתא שטח :</p> <p>א. בין בנינים בבניה מרקמית - 8 מטר.</p> <p>ב. בין בנין מרקמי לבניין רב קומות - 10 מטר.</p> <p>ג. בין 2 בנינים רבי קומות - 15 מ'.</p> <p>ד. במקרים חריגים יתאפשר בסמכות מוסד התכנון המוסמך לתת את ההיתר, לאפשר צמצום נוסף של עד 2 מטר, אם השתכנע שהדבר נדרש מבחינת ניצול כלל הזכויות במגרש.</p>
<p>4.2</p>	<p>דיור מיוחד</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מיוחד בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב- 2012, וכל השימושים הנלווים המשרתים את דיירי הדיור המוגן והנחוצים לתפקודו.</p> <p>2. מעונות סטודנטים.</p> <p>3. שימושים ציבוריים: מבנים קהילתיים ומבני רווחה, מבני דת.</p> <p>4. חזית פעילה בקומת הקרקע במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחה של יחיד לדיור מוגן לא יעלה על 65 מ"ר ממוצע.</p> <p>2. לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. במרווח הקדמי של קומת הקרקע, יתאפשר מעבר חופשי לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>4. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי ציבור.</p> <p>5. מסחר - הבינוי יכלול ארקדה בעומק של 4 מ' לפחות.</p>
<p>4.3</p>	<p>תעסוקה</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים ושירותים עסקיים.</p> <p>2. מסעדות ובתי קפה - בקומת הקרקע בתא שטח 10 בלבד.</p> <p>3. אחסנה הנלווית לשימושים העיקריים בלבד.</p> <p>4. שימושי ספורט ובריכת שחיה.</p> <p>5. שימושים סמי ציבוריים כגון מכללה.</p>



4.3	תעסוקה
	<p>6. שימושים ציבוריים כגון: גני ילדים ומעונות יום. 7. מעונות סטודנטים בחזית הפונה לפני השכונה בלבד 8. מבנה לשימור לטובת הציבור. 9. בתא שטח 11 - משרד וחדר לשירות נהגים, לטובת נהגי תחבורה ציבורית. 10. מיצללות. 11. חניה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות האחרות המותרות בבניין או באזורים סמוכים, על-פי שיקול דעת הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה. 2. שטחי פריקה וטעינה יהיו בשטח מבונה בלבד ובאופן שלא יהווה מטרד למרחב הציבורי והפרטי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מסעדות ובתי קפה ימוקמו בקומת הקרקע בלבד בתא שטח 10 בחזית הפונה לכיכר שליד הבנין לשימור ועם כניסה מכיוונה. תותר ישיבה חיצונית בכיכר וכן הקמת מצללות, בכפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח. התכנון יכלול שיקום ושימור בנין הבאר הקיים. לא יותר גידור או הגבלת מעבר הציבור בכיכר זו. 2. בתא שטח 11 יוקצו 90 מ"ר עבור משרד וחדר לשירות נהגים לטובת נהגי תחבורה ציבורית. ככל הניתן הכניסה תהיה מכיוון דרום. יותר מבנה זמני בשטח 30 מ"ר לטובת מבנה לשירות הנהגים. 3. יתאפשר שילוב מגורים עבור מעונות סטודנטים בחזית המבנים שפונה לפני השכונה. לא יתאפשרו מגורים לחזית הפונה לכביש 44. 4. חזית מסחרית: א. תתאפשר בניית ארקדה בעומק של עד 4 מ'. גג הארקדה יתוכנן כגג מועיל על פי מדיניות הוועדה לעת הוצאת היתר בניה. ב. לפחות 75% מהחזית המסחרית תתוכנן כחזית שקופה, עם ראייה אקלימית, תוך מניעת סנוור סביבתי, ב. תתאפשר גלריה למסחר בקומת הקרקע. זכויות הבניה לגלריה יהיו חלק מזכויות הבניה למסחר. 5. מרווח קדמי: א. עיצוב המרחב הקדמי יהיה המשכי לפיתוח מרחב הרחוב והשטח הציבורי. ב. לא יוצבו במרחב זה עמודים (למעט לטובת תמיכת הבנין), גדרות, שערים או כל הפרעה אחרת לנגישות הציבור. יותרו מתקני הצללה, שתילת עצים, ריהוט רחוב ותשתיות תת קרקעיות. ג. לא תותר חניית רכבים במרווח הקדמי. ד. יש להימנע ככל הניתן מקטיעת מדרכות ע"י כניסות רכבים וכיו"ב. 6. גגות מבנים: א. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הוועדה לעת הוצאת היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54






תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.3	תעסוקה
	ב. תותר הקמת קומה טכנית מעל הקומה העליונה, שתכלול חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חדרים טכניים ויציאת גג. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.
ג	<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>יחולו הוראות סעיף מבנים לשימור בפרק 6.</p>
ד	<p>זכות מעבר</p> <p>סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה יובטח מעבר לציבור (ברגל ובאופניים) ולא יותר בו גידור. 2. מיקום ומידות סופיים של המעבר ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח 500:1. רוחב המעבר במפלס הרחוב / המעבר הציבורי לא יפחת מ- 6 מ'. 3. זיקות הנאה יפותחו כחלק מחתך הרחוב והשטחים הפתוחים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. שימושים ראשיים - מבנים ומוסדות ציבור לחינוך כשימוש ראשי ועבור שימושים ציבוריים נוספים לתרבות, קהילה, ספורט, דת, משרדי עירייה, בריאות, רווחה, וכדומה, לרבות כל הדרוש לתפעולם.</p> <p>2. שימושים משניים - דיור בהישג יד להשכרה.</p> <p>3. מסחר נלווה.</p> <p>4. מתקנים ותשתיות תת קרקעיות</p> <p>5. מתקני ויסות/ השהייה למי נגר.</p> <p>6. חניה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בית הספר, החצרות ומגרשי הספורט יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-שימושיים כך שניתן יהיה לפתוח אותם לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. חצר מבני הציבור תמוקם בעורף תא השטח ובחזית הפונה לפארק/גן הציבורי והיא תתוכנן, ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף.</p> <p>3. ניתן להקים מיצללות ויריעות הצללה. על מיצללות בייעוד זה לא יחולו מגבלות קווי בניין עד גבול המגרש.</p> <p>4. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הועדה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. בשטח שמסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט, לא תתאפשר בניה (למעט סככות, מיצללות וכד.). כל תוספת בניה בשטח זה תהווה שינוי לתכנית המתאר המחוזית.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>דיור בהישג יד להשכרה</p> <p>1. בינוי</p> <p>א. שטח ליחידת דיור יהיה 67 מ"ר בממוצע.</p> <p>ב. לא יותרו דירות גן.</p> <p>ג. השטח שבין חזיתות קומת הקרקע לגבול המגרש יהיה פתוח בכל עת לציבור ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל.</p>



4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
	<p>2. מחסנים לשימוש הדיור בהישג יד להשכרה:</p> <p>א. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>ב. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. מחסנים ימוקמו בקומות מרתף בלבד.</p> <p>3. יתוכננו כניסות נפרדות לשטחי הציבור מהכניסות למבני המגורים.</p> <p>4. חניה:</p> <p>א. לשימוש מבני ציבור תתאפשר חניה במפלס הקרקע ותת הקרקע.</p> <p>ב. לשימוש המגורים תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. זכויות למסחר ימומשו באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.</p> <p>2. המסחר יבנה בקומת הקרקע בחזית מסחרית הפונה לכיוון הכיכר העירונית.</p> <p>3. המסחר יתוכנן באופן אינטגרלי למבנה הראשי עם גישה נפרדת לגישה למבנה הראשי.</p>
4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שימוש חקלאי, קהילתי וחינוכי.</p> <p>3. שטחים ומתקנים לניהול ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>4. מיתקני מיחזור.</p> <p>5. קווי תשתית בתת הקרקע.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים בכפוף להוראות פרק זה.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהייה וחלחול של מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז.</p> <p>2. לא תותר חניה מעבר לנקבע בתקן, בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (או מתחתם) להוציא חניית אופניים. ייאסר מעבר לרכב כלשהו, למעט רכב חירום.</p> <p>3. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p> <p>4. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות בייעוד זה לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>
4.6 שטחים פתוחים	
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>1. שטחים פתוחים לסוגיהם.</p> <p>2. פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>3. שטחים ומתקני משחק.</p>

	<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.6</p>
	<p>4. שטחים ומתקנים לזרימת מי נגר ולניהול ויסות/ השהית מי נגר. 5. תשתיות תת קרקעיות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>הוראות</p> <p>4.6.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים. 2. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהייה וחלחול של מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז. 3. לא תותר חנייה בתחום השטחים הפתוחים. יותר מעבר לרכב חירום ותחזוקה בלבד. 4. יובטח רצף הליכה לאורך תא השטח בייעוד זה, וכן בינו לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. 5. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות בייעוד זה לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים. 6. השיפועים והעיזוב הנופי יקבעו משיקולי ניקוז ופיתוח נופי, באופן שמחד יענו על צורכי הניקוז ומאידך יבוצעו כחלק אינטגרלי מפארק בגדת הנחל. 7. מתקנים ומעבר מערכות תשתית ככל ויידרשו בשטח זה, יהיו תת קרקעיות ככל הניתן. 8. תאורה בייעוד זה תמנע ככל הניתן פיזור אור לכוון השטח הפתוח ממערב ומצפון לו.</p>	
	<p>פארק / גן ציבורי</p>	<p>4.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>1. פארק וגן ציבורי וכל הדרוש לתפקודם. 2. מגרשי ומתקני ספורט לרבות מגרש כדורגל ומגרשי אימונים. 3. מבני שירותים וממלחתות. 4. בתא שטח 30 בלבד תחזוקה ואחסנה הקשורים בפעילות ובמטרות הפארק ניהולו ותפעולו. 5. בתא שטח 30 בלבד יותרו גם מבנים לספורט ומשרדים לניהול הפארק. 6. בתא שטח 30 בלבד בתי אוכל, הסעדה, קפיטריה. 7. שימושים ומתקנים חקלאיים קהילתיים וחינוכיים. 8. פעילויות של ירידים, תערוכות, פסטיבלים אירועים ומופעים והשימוש הנלווה להם, ללא בינוי קבוע, לרבות גידור זמני התואם שימוש זה, ובלבד שיהיה זמני לתקופת האירוע. 9. מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה. 10. מתקני וקווי תשתית. 11. חנייה. 12. יותר מעבר לרכב חירום. 13. בתא שטח 101, שבסימון הנחיות מיוחדות יתאפשרו עמדות טעינה חשמלית, תחנות הורדה והעלאת נוסעים והקמת מצללות.</p>	
	<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח הפארק יעשה באופן שיאפשר תפקודו גם לצורך איגום והשהיית מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז. 2. בתא שטח 100 לא יותר בינוי, למעט שירותים, מלתחות וטריבונונות לשטחי הספורט. 3. הפארק יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל ככל הניתן בתוך 5-7 שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים. 4. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות בייעוד זה לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי</p>	

4.7	פארק / גן ציבורי
	<p>שטח גובלים.</p> <p>5. מסעדות/ מזנונים / בתי קפה, יוקמו בתא שטח 30 במפלס הקרקע. תותר ישיבה חיצונית, לרבות מקורה במצללות.</p> <p>6. יובטח רצף הליכה בשטחי הפארק בשים לב לייעודי הקרקע הציבוריים הסמוכים (בכלל זה הכיכר העירוני, מוסדות ציבור, דיור מיוחד וכיו"ב), וליצירת קישוריות והמשכיות של תנועת הולכי הרגל ורכבי אופניים.</p> <p>7. תאורת הפארק תמנע ככל הניתן פיזור אור לכוון השטח הפתוח ממערב ומצפון לו.</p>
ב	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך 44 אף לרכב תפעולי וחירום. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ולאופניים, ויש להימנע ככל הניתן מגידור.</p> <p>2. חניה עבור באי ומשתמשי הפארק תותר רק בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט, ברצועה שלאורך דרך 44. תותר גמישות ברוחב רצועה זו עד 5 מ' לכל היותר, בסמכות רשות הרישוי. החנייה תותאם גם לחניית 8 אוטובוסים לכל הפחות ותתוכנן כחניית מטע.</p> <p>3. הנגישות ברכב לתא שטח 30 תהיה באמצעות דרך מס' 4 ותא שטח המסומן בהנחיות מיוחדות.</p>
4.8	ככר עירונית
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>1. כיכר עירונית.</p> <p>2. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. מיצללות.</p> <p>4. גינון, ריהוט רחוב, מתקני חניה לאופניים.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר מעבר לרכב חירום בלבד, ככל שידרש.</p> <p>2. יובטח רצף הליכה לאורך תא השטח בייעוד זה ובינו לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים. לא יותר גידור.</p> <p>3. ניתן להקים מיצללות ויריעות הצללה. על מיצללות בייעוד זה לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. גינון, ריהוט רחוב והצללות, להוציא בתאי שטח 81-82.</p> <p>3. מתקני מיחזור, להוציא בתאי שטח 81-82.</p> <p>4. קווי תשתית ומתקני תשתית - מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2. יינטעו עצי צל תוך יצירת רצף צל עם בתי גידול רציפים משמעותיים המאפשרים ביסוס</p>

דרך מאושרת	4.9
<p>שורשים לעצי צל. 3. לא תתאפשר כניסה ישירה, אף לרכב תפעולי ורכב חירום מדרך מס. 44. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ולאופניים ויש להימנע ככל הניתן מגידור.</p>	
דרך מוצעת	4.10
שימושים	4.10.1
<p>1. דרך למעט מסילת ברזל. 2. גינון, ריהוט רחוב והצללות. 3. מתקני מיחזור. 4. קווי תשתית ומתקני תשתית - מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לשם הנחתם ותפעולם.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט לביצוע, ייעשה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. 2. יינטעו עצי צל תוך יצירת רצף צל עם בתי גידול רציפים משמעותיים המאפשרים ביסוס שורשים לעצי צל. 3. רחוב המצודה (רחוב מס. 2) וכביש הכניסה לאזור (רחוב מס. 1) יעוצבו כשדרה עירונית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבני שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
							שרות	עיקרי					
1968	2	4	30 (1)	164	29027	7872		7231	13924	2824	1	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		340	80		26	234	2824	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ד'
			1		790	240		250	300	2824	1	מסחר	ד' מגורים ד'
1968	2	4	30	110	164	30157	8192	7507	14458	2824	1	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
864	2	3	10 (2)	72	12986	3456		2906	6624	2608	2	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		730	160		57	513	2608	2	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ד'
864	2	3	10	38	72	13716	3616	2963	7137	2608	2	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
1800	2	4	27 (3)	150	150	25294	7200	6601	11493	3015	3	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		1510	440		550	520	3015	3	מסחר	ד' מגורים ד'
1800	2	4	27	100	150	26804	7640	7151	12013	3015	3	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
1968	2	5	30 (3)	164	164	27719	7872	7231	12616	2237	4	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		410	160		25	225	2237	4	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ד'
			1		750	240		230	280	2237	4	מסחר	ד' מגורים ד'
1968	2	5	30	110	164	28879	8272	7486	13121	2237	4	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
1380	1	5	27	115	115	19034	5520	5175	8339	1439	5	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		715	160		345	210	1439	5	מסחר	ד' מגורים ד'
1380	1	5	27	100	115	19749	5680	5520	8549	1439	5	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
1380	1	5	27	115	115	19034	5520	5175	8339	1439	6	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		715	160		345	210	1439	6	מסחר	ד' מגורים ד'
1380	1	5	27	100	115	19749	5680	5520	8549	1439	6	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
480	1	3	10 (4)	40	40	7419	1920	1615	3884	1754	7	מגורים	ד' מגורים ד'
			1		510	120		39	351	1754	7	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים ד'
480	1	3	10	38	40	7929	2040	1654	4235	1754	7	<סך הכל>	ד' מגורים ד'
2800	2	1	27		280	29480	1480	9800	18200	2437	60	דיוור מיוחד	ד' דיוור מיוחד
			1			1360	440	420	500	2437	60	מסחר	ד' דיוור מיוחד
2800	2	1	27	100	280	30840	1920	10220	18700	2437	60	<סך הכל>	ד' דיוור מיוחד

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מבני שטח	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
							שרות	עיקרי						שרות
		2 (5)	4			8758	3400		536	4822	3765	20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1			282			28	254	3765	20	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
600		2 (8)	6 (7)		50	7000 (6)	2400		1750	2850	3765	20	מגורים להשכרה	מבנים ומוסדות ציבור
600		4	10	40	50	16040	5800		2314	7926	3765	20	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
800	2 (9)	4	28			27790	6040		4370	17380	3866	10	תעסוקה	תעסוקה
			1			360	160		20	180	3866	10	מסחר	תעסוקה
800		4	28	108		28150	6200		4390	17560	3866	10	<סך הכל>	תעסוקה
1000		4	25	96		19910	4360		3110 (10)	12440	1692	11	תעסוקה	תעסוקה
			3			3400			740	2660	4346	30	ספורט ונופש	פארק / גן ציבורי
			1			600 (11)			120	480	4346	30	מסחר	פארק / גן ציבורי
			3	15		4000			860	3140	4346	30	<סך הכל>	פארק / גן ציבורי
			1	6		300				300	32400	100	ספורט ונופש	פארק / גן ציבורי

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

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

הוראות טבלה 5:

א. גובה מבנה יימדד ממפלס 0.00 כפי שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.

ב. תותר העברת זכויות בניה (שטחי שירות בלבד) מהקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.

ג. ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ד. ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד את השטחים המשותפים לדירות בעת רישום בית משותף.

ה. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 8 מ"ר.

ו. בתאי שטח ביעוד מגורים, בהם מותרים גם שימושים נוספים (מסחר או מבנים ומוסדות ציבור), תותר המרה של שטחי השירות בין השימושים השונים המותרים בתת הקרקע.

ז. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בפרק 6

- ח. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ט. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. מספר הקומות המירבי המותר כולל קומה טכנית, ככל שהיזם ירצה לבנות כזו.
- י. קווי בנין: למרתפים יותר קו בנין "0" לכל הכיוונים בתכנית של עד 85%, או יותר מכך, בתנאי של פתרון מאושר למי נגר. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, בכפוף למפורט להלן: לחזיתות מסחריות תיבנה ארקדה בקו בנין "0" לכיוון הרחוב והחניויות ייבנו בקו בנין "4". לשלוש הקומות שמעל לחזית המסחרית, יותר גם כן קו בנין "0" למגורים לכיוון רחוב או כיכר עירונית. ביתר הקומות בבנינים אלו הפונות לכיוון זה קו הבניין יהיה 3 מטר. בתאי שטח 5 ו-6 יותר קו בנין "0" בין המגרשים ב-10 מ' הצמודים לרחוב מס. 2 לטובת קומת המסחר ול-3 קומות מגורים מעליה. בתא שטח 10 לא תותר בניה עילית מחוץ לקווי הבניין המסומנים בתשריט (למעט המותר לגבי המבנה לשימור). בכל מקרה לא תותר בניה מעבר לקו בנין 35 מטר מציר כביש 44, כמסומן בתשריט.
- יא. תותר בליטה של 1.2 מ' לטובת מרפסות, לכל כיוון מעבר לקו בנין, אך לא תותר בליטה מעבר לקו מגרש.
- יב. בכל שטחי המסחר תותר קומת מסחר בגובה כפול עם גלריה, כחלק מזכויות הבניה בטבלה 5.
- יג. גובה תקרה פנימי של מעונות וגני ילדים לא יפחת מ-2.75 מ' נטו.
- יד. ככל שפתרון המיגון ביעוד מגורים לעת הוצאת היתר בניה הינו ממי"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד שאינה נדרשת לממי"ד בשל כך. בדיור מיוחד תותר המרה של עד 6 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי ליח"ד שאין בה ממי"ד.
- טו. ניתן יהיה לשנות את התמהיל, באופן שמספר יח"ד מכל סוג יגדל, או יקטן, בהיקף של עד 10% מהמפורט בכל מגרש, ובלבד שלא יהיה שינוי בסך יחידות הדיוור הכולל.
- טז. בנוסף לזכויות הבניה למרפסות הרשומות בטבלה, יותר שימוש במרפסות של קומות הגג העליון וגגות של קומות המסד, ללא מגבלת שטח.
- יז. בתאי השטח בהם מסומנת חזית מסחרית, שטחי השירות הרשומים בטבלה כוללים גם את זכויות הבניה עבור בניית הארקדה.
- יח. גובה הבנייה המירבי המותר הוא 110 מ' מעל פני השטח או 133 מ' מעל פני הים (הנמוך מביניהם).
- יט. היקף הדיווריות המקסימלי בתכנית הוא 80.
- כ. במידה ולעת התכנון לביצוע, אחד המבנים ימומש כדיוור בהישג יד/דיוור להשכרה, תתאפשר לו תוספת שטח עיקרי בהיקף של 100 מ"ר לשטחים משותפים וכן שטחי מחסנים והנהלה.
- כא. בתאי שטח 10 ו-11 תתאפשר המרת זכויות בניה מתעסוקה למגורים (עבור מעונות סטודנטים), ללא שינוי בסך הזכויות שבטבלה לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנה אחד מחויב להיות בבניה מרקמית, בכפוף להגדרת מבנה מרקמי בתכנית זו.
- (2) שני המבנים מחויבים להיות בבניה מרקמית, בכפוף להגדרת מבנה מרקמי בתכנית זו.
- (3) מבנה אחד מחויב להיות בבניה מרקמית, בכפוף להגדרת מבנה מרקמי בתכנית זו.
- (4) המבנה מחויב להיות בבניה מרקמית, בכפוף להגדרת מבנה מרקמי בתכנית זו.
- (5) לשטחי שירות למבנים ומוסדות ציבור ולחניה ציבורית.
- (6) יוקצה שטח משותף לרווחת הדיירים שלא יפחת מ-100 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים.
- (7) מעל קומות מוסדות ציבור.
- (8) לחניה ומחסנים עבור המגורים. בנוסף ל-2 קומות עבור מוסדות ציבור וחניה.
- (9) מבנה למשרדים ולתעסוקה ומבנה לשימור.
- (10) מתוכם יוקצו 90 מ"ר למשרד וחדר שירות לטובת נהגי תחבורה ציבורית ו-50 מ"ר לתחנת השנאה ככל שתוקם במגרש.
- (11) תותר המרה של זכויות בניה ממסחר לספורט ונופש אבל לא להיפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון או היתר חפירה ראשון בשטח התכנית (למעט לתשתיות ציבוריות) הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה.

2. תכנית הבינוי והפיתוח (1: 500) תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ובכלל זה דרכים ומגרשים ציבוריים. כולל התייחסות לעצים ומבנים לשימור.

ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.

ג. מיקום העמדת מבנים סופי.

ד. פתרון קומת כניסה המציג הפרדת כניסות לשימושים השונים.

ה. הצגת פתרון למיקום התשתיות, כניסות לחניונים וחניות באופן השואף לאחדן תוך מיזעור הפגיעה בחזית המגרש הקדמית.

ו. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הממשק עם שטחים פרטיים, הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות וכד'.

ז. שילוב אמצעים או מתקנים לניהול מי נגר.

ח. מיקום סופי של שטחי ציבור במבני מגורים, ואופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.

ט. כניסות לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה/פריקה וטעינה.

י. רשת שבילי אופניים ופיזור מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית במידה וקיימת וכן בדגש על נגישות וקישוריות לפארק המטרופוליני ופארק הנחל. גישה משבילי האופניים אל מתקני החניה במיבניים.

יא. נטיעות עצים במדרכות ובמרחב הציבורי באופן שיאפשר התפתחות עצי צל בהתאם להוראות פיתוח להלן, לרבות היקף נטיעות מינימלי מעל לחניונים וכן אמצעים לעמידה ביעד הצללה.

יב. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.

יג. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.

יד. הצגת פתרונות הורדה והעלאה בסמוך למוסדות החינוך.

טו. פרטי שילוט מחייבים לעיצוב החזית והארקדה.

טז. יציאות אורור חניונים שלא לכיוון אזור שהיית אנשים.

יז. מיקום סגירות חורף אופציונאלי כולל הנחיות להקמה.

יח. התייחסות למטרדי רעש: עבור מגרשים בייעוד מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור, תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 0.00 ותנועה עדכניים. סוג המיגון האקוסטי יקבע לעת התכנון המפורט לביצוע (מבנה תעסוקה, מיגון דירתו וכו').

3. תכנית פיתוח תוכן לשטח הפארק/גן ציבורי בכללותו.

4. תנועה ותחבורה:

א. יש להיוועץ עם הרשות לתחבורה ציבורית במשרד התחבורה לעת עריכת תכנית בינוי ופיתוח

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1: 500.

ב. לעת עריכת תכנית בינוי ופיתוח, ייבחן ביצוע רחוב מספר 3 כחד סיטרי.

5. ביעוד תעסוקה או בתאי שטח 80 או 92 ביעוד דרך מאושרת/ מוצעת, תותר הקמת מבנה זמני אחד לנהגים בשטח של עד 30 מ"ר, עד להקמת מבנה הנהגים הקבוע בתא שטח 11. בסיום בניית מבנה הקבע חובה לפנותו.

6. בקשה להיתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הבנויות הדרושות במבנה למניעת מפגעי ריח עבור פעילות של עסקי מזון.

7. היתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים יכלול תכנון עקרוני של החניון כולו.

8. בבקשה להיתר בניה למגורים יסומנו יח"ד עם פוטנציאל של תוספת דיורית.

9. תנאי למתן היתר בניה לבנינים במגרשים בהם נקבעו זכויות בניה למבני ציבור יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבניין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב.

10. תנאים בהליך רישוי במקרה של מערך פינוי אשפה הכולל מנגנון פניאומטי:

א. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.

11. היתר הבניה יכלול פתרונות לניצול ומחזור חומרי גלם מהמבנים המיועדים להריסה.

12. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה הוא עריכת תכנית דיגום עדכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקה יוגשו למשרד להגנת הסביבה ולרשות המים.

13. בתאי שטח בהם ממצאי חקירת גזי הקרקע יצביעו על פוטנציאל לקיום זיהום, תנאי לפיתוח או להגשת בקשה להיתר, המוקדם מביניהם, יהיה עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים להמשך חקירה ו/או טיפול ככל ויידרש.

14. לעת הוצאת היתר בנייה בתאי שטח 5, 6 ו-11 יערך מודל לחיזוי רוח ובמידת הצורך ידרשו להוסיף אלמנטים לצמצום השפעות אלה.

בינוי

6.2

1. דופן הרחוב

א. הצמדות לקו בניין - הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה ככל הניתן לכיוון הרחוב.

ב. לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב ו/או שטח ציבורי פתוח שאינה דרך שטח הכניסה לחנייה במגרש. למוסדות ציבור שביעוד מגורים תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מרחוב ו/או שטח ציבורי.

ג. בתא שטח הגובל בשני רחובות או יותר, מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס המדרכה במרכז החזית ברחוב הראשי מבין הרחובות הגובלים לתא השטח. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך.

ד. בנינים בפינת רחוב ידגישו ככל הניתן את הפינה, על ידי נסיגה, כניסה, הפסקת הארקדה, או באמצעי בינוי אחר.

2. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים

א. במגרשים בהם הדבר אפשרי, מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון משיקה לרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:

ב. לפחות 50% משטח קו הבניין הקדמי יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים (למעט במגרשים שבהם קו הבניין ינוצל לחצרות לגני ילדים ומעונות, או מגרשים שבהם קיימת חזית מסחרית). שאר השטח יתנקז אל שטח הגינון, או ירוצף ככל הניתן בריצוף חדיר למי נגר.

ג. מעל חנייה תת קרקעית יובטח עומק מינימלי של 40 ס"מ לגינון ו- 1.5 מ' לשתילת עצים. נפח בית הגידול עבור כל עץ יהיה 7 מ"ק לפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.

ד. המתקנים הנדסיים בתאי השטח המיועדים לבניה בייעודי הקרקע השונים, יהיו תת קרקעיים, או משולבים בתוך מעטפת הבניינים באופן אינטגרלי ונסתר.

3. הפרדה בין שימושים מעורבים

במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים. ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

(1) סילוק אדים וריחות

(2) רעש.

(3) מיקום אזורים מושכי קהל.

(4) מפגעי תאורה.

(5) הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים.

(6) מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים.

(7) הפרדת חדרי פסולת בין המגורים לשימושים אחרים.

4. הוראות לבניית חזית מסחרית

א. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, בחזית הפונה לרחוב- כמסומן בתשריט, באופן המאפשר רציפות מפלסית ככל הניתן עם מפלס המדרכה

ב. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב.

ג. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6.0 מ' נטו ויאפשר בניית גלריה. הגלריה לא תיספר במניין הקומות, אך תיספר במניין זכויות הבניה כחוק.

ד. פריקה וטעינה יתאפשרו מהרחוב. הפתרון לפריקה וטעינה לחנויות יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 500:1.

5. סגירות זמניות

סגירות חורף יותרו על פי מדיניות הועדה המקומית בעת ההקמה, בייעודים שבהם מותר מסחר בקומת הקרקע - בתעסוקה, בדיור מיוחד, במגורים (לאורך דרך מס. 1 בלבד) ובתחום דרך





6.2	בינוי
<p>מוצעת מס. 1 בתנאים הבאים:</p> <p>א. סגירות חורף לא תהיינה בתחום ארקדות.</p> <p>ב. בתחום מדרכות יישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 3 מ' לפחות.</p> <p>ג. סגירות חורף לא יותרו בתחום שבילי אופניים.</p> <p>ד. ביעוד דיור מיוחד יותרו סגירות חורף בצידו המערבי של הבנין בלבד, ברצועה שבין הבנין לבין הפארק.</p> <p>6. גגות המבנים יתוכננו כגגות מועילים על פי מדיניות הוועדה לעת הוצאת היתר בניה.</p>	



6.3	פיתוח ונוף
<p>1. רשתות שבילי הולכי רגל ואופניים יתוכננו בדגש על יצירת רציפות, נגישות וקישוריות לפארק הנחל ולפארק המטרופוליני שבייעוד פארק/גן ציבורי, תוך שילובם באופן מיטבי בסביבתם ובשים לב לחומרי הגמר.</p> <p>2. נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים תוך יצירת רצף צל של 70% לפחות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות יינטעו עצי צל באופן המשכי.</p> <p>ב. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>ד. נטיעת עצים בשטחי חניה עילית תתבצע ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות לפחות. בית הגידול התת קרקעי יהיה בנפח של 7 מ"ק לכל הפחות לכל עץ.</p> <p>3. בתא שטח 70 יבוצע התכנון בהתאם לצורכי הניקוז, לרבות טיפול בגדות התעלה ושילובה בפיתוח הנופי של תא השטח.</p>	



6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>1. זיהום אוויר בחניונים תת קרקעיים:</p> <p>א. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p> <p>ב. נקודות פליטת האוויר ממערכת האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה מוחלטת תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב, האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את שטחי המסחר, התעסוקה ושטחי ציבור.</p>	

6.5	הוראות בזמן בניה
<p>1. שטחי התארגנות</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ- 80 מ' ממבנים שקיבלו תעודת גמר או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. התאורה בזמן ביצוע העבודות תכווון כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר</p>	

<p style="text-align: center;">הוראות בזמן בניה</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>לסביבה.</p> <p>2. עבודות הפיתוח בצמוד לנחל אזור יחלו רק לאחר גידור השטחים הפונים לנחל. לא תותר שפיכת חומרים ופסולת לנחל.</p>	
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג העץ שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר היוועצות וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	
<p style="text-align: center;">שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>1. המבנה המסומן לשימור בתשריט (בית הבאר / הביארה) ישוקם כחלק מהבניה בתא שטח 10 ויהיה פתוח לציבור לאחר השלמת שיקומו. כל מרכיבי המבנה המיועדים לשימור יישמרו אף הם.</p> <p>2. תנאי בהליך הרישוי למבנה בתא שטח 10, הינו השלמת תיק תיעוד מלא ואישורו על ידי ועדת השימור של הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית.</p> <p>3. המבנה ישולב בשטח שבו תפותח כיכר פתוחה לציבור. תכנון הכיכר יבטא את המורשת הנופית של השקייט פרדסים ותעלות ההשקיה בסביבת בית הבאר בכפוף לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>4. תנאי לתעודת גמר למבנה בתא שטח 10 ולכיכר, הינו השלמת שימור ושיקום המבנה לשימור.</p> <p>5. הסימון להריסה בתשריט, מתייחס רק לתוספות המאוחרות במבנה לשימור. הריסתם תבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>6. יותר שחזור של מרפסת מקורה מפולשת על גג מבנה בית הבאר בכפוף לממצאי תיק התיעוד בנושא זה ובטכנולוגית הבניה המקורית.</p>	
<p style="text-align: center;">עתיקות</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>1. היה ותתגלנה העתיקות המצריכות שינוי בבינוי, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>2. השינוי בבינוי יתייחס לשילוב ממצאי עתיקות של המורשת הבנויה, ככל שיתגלו, בבינוי המוצע.</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>1. ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון ובהתאם לעקרונות נספח ניהול הנגר העילי המנחה לתכנית אשר כולל פתרונות לוויסות נגר.</p> <p>2. בהתאם למפת עדיפות החדרה של תמ"א/ 1 התוכנית נמצאת בשטח בעל חשיבות בינונית להחדרה של מי תהום. מטרת נספח הניקוז היא לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי אל מחוץ לשטח הבנוי, על-ידי אמצעים להשהיה בהתאם להנחיות כמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>3. היקף הנגר המנוהל בוויסות וחלחול יעשה עפ"י ההנחיות כדלקמן:</p> <p>א. חלוקת "ניהול הנגר" (נפחי איגום זמני) בתחום השטח הציבורי הפתוח והפארק יקבעו בהתאם למפורט בנספח ניהול הנגר.</p> <p>ב. שטחים אטומים בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>ג. בתוכנית הבינוי והפיתוח, באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בתחום התכנית ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי האיגום הזמני והיציאה המווסתת מהשטחים האטומים.</p> <p>ד. בתכנון המפורט לביצוע של הפארק ניתן לשלב את האיגום הזמני באתרי השהיית הנגר בהתאם לתכנון של פיתוח הפארק.</p> <p>4. ספיקת יציאה מנוהלת מתחום התוכנית לא תעלה על כמות הגשם למשך שעה בהסתברות של 20%.</p> <p>5. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות ורחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.</p> <p>6. תכנון מגרשי הבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת ויסות מי הנגר בהתאם לנספח ניהול מי הנגר.</p> <p>7. בתכנון המפורט יש לאפשר מעבר מים בין שצ"פים ובין כבישים לשצ"פים, לשם ניקוז מים בזרימה חופשית ככל הניתן. מקטעי כביש אלו יהיו ככל הניתן בחומרי סלילה שונים ובשילוב מערכת ניקוז ישיר לשצ"פ.</p> <p>8 במגרשים הציבוריים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה, וויסות של של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p>	<p>תשתיות</p> <p>6.10</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים תת קרקעיים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם בתאי השטח הפרטיים בין קו הבניין לגבול תא השטח.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח על או עליון עילי), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים, להוציא בתאי שטח 81-82.</p> <p>2. פינוי אשפה:</p> <p>א. תינתן עדיפות להקמת מערכת פניאומטית לשינוע פסולת, לרבות בכל תאי השטח המיועדים לבנייה.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים תת קרקעיים לאיסוף פסולת למחזור, בכל תאי השטח המיועדים לבנייה.</p> <p>3. ביוב - מערכת הביוב תבוצע בהתאם לעקרונות נספח הביוב של תכנית זו. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום דרכים ושטחים ציבוריים לסוגיהם.</p> <p>4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p>



תשתיות	6.10
<p>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 לחניה בפארק, תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>5. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>6. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>7. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>8. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

חשמל	6.11
<p>1. תחנות השנאה :</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו בכל ייעודי הקרקע על פי הנחיות חברת החשמל ועפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>(1) בתחום מגרשים בייעודי הבנייה הבאים : תעסוקה, מגורים, דיור מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>(2) בשטחים ציבוריים פתוחים/ פארק/ גן ציבורי - חדרים תת קרקעיים.</p> <p>ב. תחנות השנאים בגבולות התכנית תהיינה פנימיות (במבנים).</p> <p>ג. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>ד. תותר הקמת חדרי שנאים בקו בניין אפס בכל היעודים, בכפוף למרחקי הבטיחות הנדרשים כדין.</p> <p>2. כל קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח</p>	




תכנון זמין
מונה הדפסה 54

חניה	6.12
<p>1. חניה :</p> <p>א. כל מקומות החניה בייעודי הקרקע מגורים ד', דיור מיוחד ותעסוקה יהיו תת קרקעיים בתחום תא השטח. לא תותר חניה עילית למעט חניות נכים וחירום.</p> <p>ב. יותר איחוד חניונים בין תאי שטח סמוכים ובמקרה זה יבוטל קו הבניין התת קרקעי בין תאי השטח. למגרשים 5+6 ולמגרשים 2+7 תבוצע חניה תת קרקעית משותפת (וככל שהדבר יהיה אפשרי, מותר יהיה לבצע בשלבים בנפרד בכל מגרש) ולצורך כך יובטח מעבר תת קרקעי דרך מגרש 6 למגרש 5 ודרך מגרש 2 למגרש 7, וירשמו זיקות הנאה למעבר.</p> <p>ג. בחניונים יבוצעו ההכנות הנדרשות להתקנת תשתית להטענת רכבים חשמליים.</p> <p>ד. הכניסות לחנייה התת קרקעית יהיו כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח, אך יותר שינוי בהם באישור רשות הרישוי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="470 67 1268 1075"> <p>חניה</p> <p>ה. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין, על מנת לצמצם הפגיעה במדרכה ובשטחי מעבר בתחום זיקת מעבר, במקרה שלא ניתן לתחיל הרמפה מקו המגרש.</p> <p>ו. תתאפשר חניה עילית ציבורית בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10% משטח המגרש, ובפארק בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות בלבד.</p> <p>ז. לא תותר הגדלת שטחי החניה מעבר לתקן.</p> <p>ח. תותר חנייה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 1:500 כאמור מונה הדפסה 54 בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ט. חניונים תת-קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאזורור ותאורה טבעיים.</p> <p>י. לא תותר הצמדת חניות במגרשי התעסוקה ובדיוור המיוחד. החניות ישמשו כחניון ציבורי ויתאפשר שימוש גם לבאי הפארק.</p> <p>יא. מקומות לחניית אופניים:</p> <p>1) בייעודי מגורים ו/או תעסוקה יתאפשרו חניות אופניים סגורות ומקורות.</p> <p>2) במבני ציבור ומסחר 20% לפחות מחניות האופניים ימוקמו בנגישות סמוך לכניסות הראשיות.</p> <p>3) מתקני חנייה לאופניים יוצבו ככל הניתן בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל.</p> <p>4) מקומות חנייה לאופניים יתאפשרו בקומות הקרקע (בעדיפות) או בתת הקרקע.</p> </td> <td data-bbox="1268 67 1444 1075"> <p>6.12</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1075 1268 1534"> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 110 מ' מעל פני השטח.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו +100 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים, עגורנים וכיו"ב שגובהם הכולל 120 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +90 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם משרד הביטחון לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.</p> </td> <td data-bbox="1268 1075 1444 1534"> <p>6.13</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1534 1268 1892"> <p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p> <p>3. במבנה המסומן לשימור יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה/ הריסת יתרת המבנה שאינו מיועד להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם.</p> </td> <td data-bbox="1268 1534 1444 1892"> <p>6.14</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="470 1892 1268 2139"> <p>זכות מעבר</p> <p>1. בזיקת הנאה להולכי רגל ולציבור הרחב, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה. יותרו שבילי אופניים.</p> <p>2. לרשות המקומית תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור.</p> <p>3. בחזית מסחרית: לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה לכל אורך</p> </td> <td data-bbox="1268 1892 1444 2139"> <p>6.15</p> </td> </tr> </table>	<p>חניה</p> <p>ה. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין, על מנת לצמצם הפגיעה במדרכה ובשטחי מעבר בתחום זיקת מעבר, במקרה שלא ניתן לתחיל הרמפה מקו המגרש.</p> <p>ו. תתאפשר חניה עילית ציבורית בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10% משטח המגרש, ובפארק בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות בלבד.</p> <p>ז. לא תותר הגדלת שטחי החניה מעבר לתקן.</p> <p>ח. תותר חנייה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 1:500 כאמור מונה הדפסה 54 בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ט. חניונים תת-קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאזורור ותאורה טבעיים.</p> <p>י. לא תותר הצמדת חניות במגרשי התעסוקה ובדיוור המיוחד. החניות ישמשו כחניון ציבורי ויתאפשר שימוש גם לבאי הפארק.</p> <p>יא. מקומות לחניית אופניים:</p> <p>1) בייעודי מגורים ו/או תעסוקה יתאפשרו חניות אופניים סגורות ומקורות.</p> <p>2) במבני ציבור ומסחר 20% לפחות מחניות האופניים ימוקמו בנגישות סמוך לכניסות הראשיות.</p> <p>3) מתקני חנייה לאופניים יוצבו ככל הניתן בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל.</p> <p>4) מקומות חנייה לאופניים יתאפשרו בקומות הקרקע (בעדיפות) או בתת הקרקע.</p>	<p>6.12</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 110 מ' מעל פני השטח.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו +100 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים, עגורנים וכיו"ב שגובהם הכולל 120 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +90 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם משרד הביטחון לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.</p>	<p>6.13</p>	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p> <p>3. במבנה המסומן לשימור יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה/ הריסת יתרת המבנה שאינו מיועד להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם.</p>	<p>6.14</p>	<p>זכות מעבר</p> <p>1. בזיקת הנאה להולכי רגל ולציבור הרחב, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה. יותרו שבילי אופניים.</p> <p>2. לרשות המקומית תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור.</p> <p>3. בחזית מסחרית: לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה לכל אורך</p>	<p>6.15</p>
<p>חניה</p> <p>ה. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יתוכננו באופן המשתלב בבינוי ויתחילו ככל הניתן מקו הבניין, על מנת לצמצם הפגיעה במדרכה ובשטחי מעבר בתחום זיקת מעבר, במקרה שלא ניתן לתחיל הרמפה מקו המגרש.</p> <p>ו. תתאפשר חניה עילית ציבורית בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 10% משטח המגרש, ובפארק בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות בלבד.</p> <p>ז. לא תותר הגדלת שטחי החניה מעבר לתקן.</p> <p>ח. תותר חנייה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים שימוש מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח 1:500 כאמור מונה הדפסה 54 בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ט. חניונים תת-קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאזורור ותאורה טבעיים.</p> <p>י. לא תותר הצמדת חניות במגרשי התעסוקה ובדיוור המיוחד. החניות ישמשו כחניון ציבורי ויתאפשר שימוש גם לבאי הפארק.</p> <p>יא. מקומות לחניית אופניים:</p> <p>1) בייעודי מגורים ו/או תעסוקה יתאפשרו חניות אופניים סגורות ומקורות.</p> <p>2) במבני ציבור ומסחר 20% לפחות מחניות האופניים ימוקמו בנגישות סמוך לכניסות הראשיות.</p> <p>3) מתקני חנייה לאופניים יוצבו ככל הניתן בתחומי המגרש, במקום מואר, נגיש ושאינו מפריע למהלך הולכי הרגל.</p> <p>4) מקומות חנייה לאופניים יתאפשרו בקומות הקרקע (בעדיפות) או בתת הקרקע.</p>	<p>6.12</p>								
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הוא 110 מ' מעל פני השטח.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו +100 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים, עגורנים וכיו"ב שגובהם הכולל 120 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +90 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם משרד הביטחון לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת עבודות תישלח הודעה למערכת הביטחון.</p>	<p>6.13</p>								
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.</p> <p>2. כל מבנה ו/או גדר בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p> <p>3. במבנה המסומן לשימור יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה/ הריסת יתרת המבנה שאינו מיועד להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם.</p>	<p>6.14</p>								
<p>זכות מעבר</p> <p>1. בזיקת הנאה להולכי רגל ולציבור הרחב, לא יתאפשר מעבר ו/או חניית כלי רכב למעט גישה לרכב חירום וכניסה לחנייה בתוואי אשר יוגדר בהיתר הבניה. יותרו שבילי אופניים.</p> <p>2. לרשות המקומית תשמר הזכות לתחזק שטחים פרטיים שעליהם תירשם זכות מעבר לציבור.</p> <p>3. בחזית מסחרית: לא ניתן יהיה לבנות גדרות בגבול תא השטח לכיוון זיקת הנאה לכל אורך</p>	<p>6.15</p>								

זכות מעבר	6.15
<p>החזית המסחרית שתיבנה לכיוון המרחב הציבורי. 4. מפלס זיקת ההנאה בחזיתות המסחריות יהיה כמפלס המדרכה המשיקה. 5. תחום זיקת ההנאה יפותח כהמשך ישיר למרחב הציבורי.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.16
<p>1. השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית, או המדינה, בהתאם לדין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור ובכללם השטח המיועד לדיור מיוחד (מגרש 60) ושטחים המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969. 4. ביעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר בכפוף לכל דין, ותרשם במרשם על-שם הרשות המקומית. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 בדבר השימוש הציבורי.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית ופתרונות ניהול מי נגר הנדרשים לצורך תכנית זו, לרבות הרחובות, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. יזם התכנית רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או לבצעה במספר שלבים או מקטעים ובהתייחס לביצוע תשתיות ו/או העתקתן ככל הנדרש. 3. פיתוח השטחים הפתוחים והפארק/גן ציבורי יפותחו בד בבד עם שכונת המגורים. 4. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק בלתי נפרד מביצוע זכות הדרך.</p>	



7.2 מימוש התכנית

--