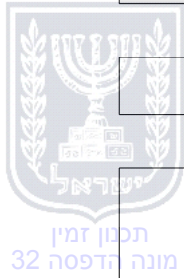


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0243857

דרום גלילות- רש/ 800 / 1- מתאר מפורט



מחוז
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
תל-אביב
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית רש/800/ 1 מפרטת ברמת תכנית מתאר מקומית את תכנית המתאר המאושרת רש/800, שנערכה בין השאר במטרה לאפשר פינוי של חוות הגז והדלק פי גלילות, שהיוותה סכנה בטיחותית לסביבתה. תכנית רש/800 (ובהתאם גם רש/1/800) מהווה חלק מרובע עירוני דרום גלילות, המשתרע בין דרך נמיר במערב, כביש מס' 5 בצפון, נתיבי אילון במזרח, ורמת אביב ג' בדרום. רובע דרום גלילות כולל בנוסף גם את תכנית תא/2812, בתחום מרחב התכנון המקומי תל-אביב יפו, הגובלת בתכנית זו מדרום. בשתי התכניות המתאריות המאושרות (רש/800 ו-תא/2812) נקבע כי יערכו על פיהן תכניות מתאר מקומיות אשר יגדירו את מיקומם של יח"ד ושימושי הקרקע האחרים בתחומי רובע גלילות דרום. מטרותיה העיקריות של תכנית רש/800/ 1:

- להסדיר הקמת רובע עירוני מעורב ופיתוחו כרובע ירוק, המשלים את המערך האורבני של רמת השרון ומשתלב במערך המטרופוליני הבנוי והפתוח.
- לקבוע את ייעודי הקרקע המרכזיים: מגורים ותעסוקה, כיעודים משולבים, הכוללים, לצד היעוד העיקרי, מונה הדפסה 32, מונח זמין תכנון 32, מונח הדפסה 32, יעודים ושימושים משניים שונים; שטחים ציבוריים פתוחים, מוסדות ציבור ובנייני ציבור.
- לקבוע את היקף יחידות הדיור וזכויות הבניה בתחום התכנית: 9,800 יח"ד, מהן 800 יחידות דיור מוגן, 20% מיחידות הדיור שאינן דיור מיוחד יהיו דירות קטנות. שטח עיקרי של דירות המגורים- 854,000 מ"ר, דיור מוגן- 46,000 מ"ר. 700,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר; עד 454,000 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור, מתוכם 363,500 מ"ר ברמת תכנית מפורטת.
- לקבוע הוראות בדבר יעודים ושימושים נוספים שניתן לקבוע בתכניות מפורטות בתחום ייעודי המגורים והתעסוקה ומסחר, ובהם ש"צ וש"פ, על פי הנחיות הכלולות בתכנית זו.
- ייעוד שטח למרכז תחבורה ושטחי תעסוקה ומסחר (המתח"מ), אשר יתוכננו במשולב עם מחלף על כביש 20, וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאזור, שיכלול מרכז תחבורה ובו תחנת רכבת, מסוף תחבורה ציבורית, שטחי תעסוקה ומסחר, מתקנים הנדסיים ופארק.
- לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי תכנון שנקבעו בתכנית- מתחם צפוני, מרכזי ודרומי. כל אחד מהם עשוי לכלול יעודים ושימושים שונים ובהם מגורים, תעסוקה ומסחר, ושטחי ציבור הנדרשים לתפקודם.
- לקבוע כי בתכניות המפורטות שיבואו בעקבות תכנית זו ייקבעו שלבי ביצוע בהתייחס לכמות יחידות דיור, כמות שטח למסחר ותעסוקה בכל שלב, התניות תחבורתיות, והוראות בענייני פארקים ושטחי ציבור. מבלי לגרוע מן האמור, התכנית המפורטת הראשונה, למעט תכנית לרצועת המתח"מ באם תוגש בנפרד, תקבע מכסת פיתוח שלא תפחת מ-2,300 יח"ד ו- 62,000 מ"ר תעסוקה ומסחר, ואת חלק הפארק המרכזי שיידרש פיתוחו בשלב זה.
- לקבוע הוראות מפורטות בנוגע למתחמים ראשיים לבנייני ציבור, המסומנים בתשריט.
- לקבוע הוראות מפורטות לשטח הציבורי הפתוח המרכזי- הפארק המרכזי בלב הרובע, ולחיבורים המשכיים לרצועת הנופש ממזרח (רש/763/ 1) ולצפון מערב תל-אביב (תא/3700) ממערב.
- לקבוע הוראות מפורטות למערך השלדי העיקרי של הדרכים הפנימיות, ושל מערכות התשתית.
- לקבוע הוראות להכללת מערכות תשתית נוספות בתכניות המפורטות.
- לקבוע הנחיות בינוי ופיתוח כחלק מההנחיות להכנת התכניות המפורטות. ובכלל זה הנחיות לשמירת ערכי טבע, נוף וארכיאולוגיה, ליצירת צירים ירוקים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומעברים אקולוגיים.
- לקבוע הנחיות סביבתיות כחלק מההוראות וההנחיות לתכניות המפורטות. המתייחסות להיבטים השונים של איכות הסביבה ובכלל זה לטיהור הקרקע ככל שיידרש, ולחובת תאום אלקטרומגנטי. וכן ביחס לתכנון "רובע ירוק".
- לקבוע מגבלות בניה ופיתוח בהתאם למגבלות הבניה החלות עקב הנחיות רשות התעופה האזרחית ועל פי החלטות הולמ"ב.
- לקבוע הוראות בתכנית בהתייחס לקיומם של מתקנים ביטחוניים בתחום התכנית ובסביבתה.
- לקבוע הוראות לשלבויות הביצוע בהתייחס למערך התנועה והתשתיות, ולפיתוח השטחים הפתוחים ומבני הציבור. אין בהוראות השלבויות שנקבעו בתכנית כדי לגרוע מהאפשרות לבצע את התשתיות, מבני הציבור וש"פ לגביהם נקבעו בתכנית זו הוראות מפורטות, גם בלא קשר לפיתוח האחר בתחום התכנית.
- לקבוע הוראות בדבר איחוד וחלוקה בעתיד. התכנית כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד. תכנית מפורטת לשטח הכלול במתחם איחוד וחלוקה תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ואיזון. לא תאושר תכנית החלה בתחום מתחם לאיחוד וחלוקה אלא אם היא חלה על המתחם בשלמותו. תכנית מפורטת יכולה לכלול מתחם לאיחוד וחלוקה וכן שטח שאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית דרום גלילות- רש/ 800 /1- מתאר מפורט

ומספר התכנית

553-0243857

מספר התכנית

1,866.548 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	181823
קואורדינאטה Y	671367

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך נמיר (כביש מס' 2-) במערב, כביש מס' 5 בצפון, נתיבי אילון (כביש מס' 20) במזרח, שטח שיפוט תל-אביב יפו ובכלל זה שכונת רמת אביב ג' בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה האזור הידוע כ"דרום גלילות"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6603	מוסדר	חלק		54
6610	מוסדר	חלק	4	
6611	מוסדר	חלק		2, 4
6612	מוסדר	חלק	8, 33-34, 36-37, 39-42, 44-45, 47-49, 54-55, 60, 62, 65-66, 68, 71-72, 77-78, 83, 85-86, 88, 90-91, 93-94, 96, 99, 102, 105-106, 108	4, 17-19, 31-32, 61, 63, 69, 74-75, 80-81, 104
6617	מוסדר	חלק		3-7
6618	מוסדר	חלק	5-6, 10	3, 9
6619	מוסדר	חלק		2, 7
6620	מוסדר	חלק	4	
6631	מוסדר	חלק		212
6632	מוסדר	חלק		444

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /1. הוראות תכנית תמא/ 37 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /1
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ט. הוראות תכנית תמא/ 37 /ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ט
13/12/2007		5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 15
18/03/1971		1708		פירוט	רש/ 210 /א
25/07/1991	3251	3906	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 593 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 593
21/02/1991	1326	3847	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 663 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 663
30/06/1994	4130	4227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 665 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 665
26/12/1993	1418	4179	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 676 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 676
09/11/2004	387	5342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 800 ממשיכות לחול.	פירוט	רש/ 800
29/09/2005	4342	5442	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2812 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2812



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי מזור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אורי מזור		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	16/08/2016	זאב ברקאי	16/08/2016	פרוגרמה לצורכי ציבור	לא
אדריכלות	מנחה	1: 2500	1	16/05/2017	אורי מזור	16/05/2017	נספח בינוי, גיליון 1	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	2	16/05/2017	אורי מזור	16/05/2017	נספח בינוי, גיליון 2, חתכים	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	28/07/2016	שמואל בדולח	03/08/2016	נספח ביוב	לא
דרכים	מנחה	1: 2500	1	02/08/2016	יהודה אריה	03/08/2016	נספח דרכים	לא
חוות דעת סביבתית *	מנחה	1: 1		31/07/2014	אלדד שרוני	31/07/2014	תסקיר השפעה על הסביבה	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	28/07/2016	יובל טיקטין	03/08/2016	נספח חשמל	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	31/07/2016	צפריר ויינשטיין	03/08/2016	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	28/07/2016	שמואל בדולח	03/08/2016	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	09/05/2017	שלומי זאבי	10/05/2017	נספח נוף, גיליון מס' 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	2	09/05/2017	שלומי זאבי	10/05/2017	נספח נוף, גיליון מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	16/05/2017	דני פוכס	16/05/2017	נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 2500	1	01/01/2017	ברנרד גטניו	22/03/2017	מצב מאושר	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	07/05/2017	יהודה אריה	10/05/2017	נספח תשתיות	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: וכן, בעלי קרקע פרטיים.

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	אורי מזור	112984	אדם מזור- אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628033	arch@mazor- first.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
MSc.Acoustics	יועץ אקוסטי	דוד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6417959	02-6427103	david@epac.co.il
דרכים וע"ע	מהנדס	יהודה אריה	2390	ד.א.ל הנדסה) (2004) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	del@del.co.il
יועץ ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ	נתניה	(2)	7	073-7903900	09-8649805	ziv@hgm-eng.co.il
יועץ ביסוס	מהנדס	רון בן ארי	40914		כפר בן נון	(3)		050-6456321	08-9797099	rb_geo@012.net.il
פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		ירושלים	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012.net.il
מדידות	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7632132	ekdatamap@gmail.com
יועץ משפטי	עו"ד	שרית דנה	13193	זינגר דנה ושו"ת	רמת גן	היצירה	3	02-6220985		sarit@zinger-law.co.il
מהנדס, חקלאי, מים וקרקע	מהנדס	צפריר ויינשטיין	2249	צפריר ויינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון (4)		03-6241215	03-6241216	zw@zwwv.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	מנעד תכנון נוף בע"מ	מזור	(5)		03-9733640	03-9773090	shlomi@minadd.com
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יובל טיקטין	079078	טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	yuval@tiktin.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תשתיות מתקדמות	יועץ תשתיות	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111		yaron@yaron- spector.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	ארכיאולוג	אמיר פלדשטיין			כפר רות	(6)		08-9761347	08-9762702	safaf@bezeqi nt.net
MSc מוסמך למדעי הטבע	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(7)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 11617.

(2) כתובת: רחוב גיבורי ישראל.

(3) כתובת: משק 64.

(4) כתובת: ת"ד 14195.

(5) כתובת: ת.ד. 218.

(6) כתובת: מושב כפר רות ד.ג. מודיעין.

(7) כתובת: ת.ד. 8776, א.ת. נתניה דרום.



מנהל
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	יחידת דיור למגורים בשטח של 68 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.
כביש הנופש	דרך מאושרת בתכנית רש/763/1, המתחברת בין כביש מס' 4 למרכז התחבורה בתכנית זו.
מתאר מפורט	כמשמעותו בתכנית הראשית.
סימנים מנחים (סימבול) בתשריט	המסומנים בתשריט מהווים הנחייה לתכניות המפורטות, ואינם מבטאים את גודל השטח, המיקום והצורה. שטחים אלה יפורטו בתכניות המפורטות.
ציר פעילות ראשי	רחוב עירוני ראשי הכולל שימושים מעורבים, ומרחבים לפעילות הולכי רגל בדפנותיו וכולל את הדרכים המסומנות בתשריט ככבישים מס' 1,2,3.
קומות מסד	הקומות הראשונות בבניין המצויות מעל פני הקרקע. תכנית קומת המסד עשויה להיות גדולה מתכנית הקומות הטיפוסיות שמעליה.
רצועת תכנון המתח"מ	אזור הכולל מרכז תחבורה משולב עם מחלף על כביש 20, ושטחי תעסוקה ומסחר, מתקנים הנדסיים מעל לכביש 20 ומזרחית לו. ושטחים ציבוריים פתוחים.
שטחים לרווחת הציבור	ש.צ.פ, ש.ב.צ, שטח בנוי המשמש לבנייני ציבור המצוי בתוך מבנה שייעודו אינו ציבורי.
תכנית ראשית	רש/800

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

מטרת תכנית זו היא לפרט ברמת פירוט של תכנית מתאר מקומית את התכנית הראשית, ולקבוע הוראות והנחיות להכנתן ואישורן של תכניות מפורטות בתחומה, כמתחייב מהוראות התכנית הראשית, לקבוע ייעודי קרקע למגורים, לתעסוקה ומסחר, לדרכים ותשתיות, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים לבנייני מוסדות ציבור. לקבוע את השימושים העיקריים והמשניים המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע, לקבוע זכויות בנייה ליעודים ולשימושים השונים. וכן לקבוע הוראות של תכנית מפורטת בנוגע למערך הדרכים והתשתיות הראשיים, לשטחים העיקריים לבנייני ציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים המרכזיים. הכל, על מנת לאפשר הקמת רובע עירוני מעורב ופיתוחו כרובע ירוק, הכולל תעסוקה, מגורים, שטחים לרווחת הציבור ובכלל זה פארק מרכזי ייחודי המשלים את המערך האורבני של רמת השרון ומשתלב במתחם הסמוך אליו מדרום בתכנית הנמצאת בתחום העיר תל אביב יפו (תא/2812) ובמערך המטרופוליני הבנוי והפתוח. קביעת זכויות בניה בכל אחד מייעודי הקרקע, וכללים לעניין היקפם לשימושים השונים המותרים בכל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לקבוע זכויות בניה בתחום התכנית בכללותה ובכל מתחם תכנון, וכן הוראות והנחיות להכנת התכניות המפורטות.
2. לקבוע צירי פעילות ראשיים והשימושים המותרים לאורכם.
3. להגדיר מערך עיקרי של דרכים פנימיות ומערכות תשתית מרכזיות, ברמת תכנית מפורטת, ולאפשר ביצועם

מכוח תכנית זו.

4. ליעד קרקע לשטחים ציבוריים פתוחים מרכזיים, ובכללם הפארק המרכזי ולשטחים המרכזיים למוסדות ציבור, ברמת תכנית מפורטת ולאפשר פיתוחם והקמתם מכח תכנית זו.
5. לקבוע הוראות ליעוד שטחי קרקע ושטחי בניה, בתחום ייעודי הקרקע המתאריים, למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פים שכונתיים, ולפיתוחם, בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור.
6. לקבוע הוראות בנוגע לאופי הבינוי בשימושים השונים, לעיצוב העירוני, לטבע עירוני, לתחבורה, למערכות התשתית וכיו"ב, ובכלל זה הוראות בעניין תכנון "רובע ירוק". ולאפשר פיתוח מערכות תחבורה ותשתיות מכח תכנית זו.
7. לקבוע הוראות ביחס לאופי פיתוח שטחים פתוחים, לשמירת ערכי טבע, נוף וארכאולוגיה, ביחס לצירים ירוקים להולכי רגל/לרוכבי אופניים ולמעברים אקולוגיים, בדרך שתבטיח חיבורים המשכיים בין השצ"פים.
8. לקבוע הוראות בעניין איכות הסביבה, ובכלל זה בעניין טיהור הקרקע ככל שיידרש ולקרינה אלקטרו-מגנטית.
9. לקבוע הוראות להכנת תכניות הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה ומתחמים לאיחוד וחלוקה. לקבוע את היקף זכויות הבניה ואת מספר יח"ד בכל מתחם לאיחוד וחלוקה.
10. לקבוע הוראות לתכנון מפורט של רצועת תכנון המתח"מ, הכוללת מרכז תחבורה במחלף כביש 20, וזכויות בניה לאזור תעסוקה ומסחר סמוך לו.
11. לקבוע הוראות שיבטיחו המשך תפקודם התקין של מתקנים ביטחוניים סמוכים לתחום התכנית, כל עוד יוותרו במקומם, והוראות בהתייחס למגבלות המוטלות עקב קיומם של מתקנים אלה.
12. לקבוע את מספר יח"ד בתחום התכנית על 9,800, ואת שטחי הבנייה הנדרשים לכך. לקבוע ש- 800 יחידות מכלל יחידות הדיור יהיו דיור מיוחד. לקבוע ש- 20% מיחידות הדיור שאינן דיור מיוחד יהיו דירות קטנות. שטח עיקרי של דירות המגורים- 854,000 מ"ר, דיור מוגן- 46,000 מ"ר.
13. לקבוע זכויות בניה לתעסוקה ולמסחר בכל תחום התכנית- בהיקף של עד 700,000 מ"ר לשטחים עיקריים.
14. לקבוע זכויות בניה לבנייני ציבור ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 454,000 מ"ר לשטחים עיקריים. מתוכם כ- 363,500 מ"ר ברמה מפורטת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,866.548			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד			800	
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר			46,000	
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד			1,800	כלול במגורים כמפורט לעיל
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר			16,000	השימוש בהמרה משטחי תעסוקה. היקף השטחים ואיתורם יקבע בתכניות המפורטות.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+363,500	90,500	סה"כ 454,000 מ"ר
מגורים (יח"ד)	יח"ד			9,000	מתוכם 20% דירות קטנות
מגורים (מ"ר)	מ"ר			854,000	
מסחר (מ"ר)	מ"ר			69,000	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר			615,000	

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	582, 520, 503
דרך מאושרת	629 - 621, 616 - 602, 600, 518, 517, 511, 510
דרך מוצעת	903, 719, 718, 715, 713 - 706, 701, 700
מבנים ומוסדות ציבור	50, 24, 19, 18
מגורים ד'	8 - 5, 3 - 1
מגורים מסחר ותעסוקה	810, 808, 806, 805, 803, 801, 800
מסחר ותעסוקה	902, 901
מסילה מאושרת	635 - 630, 620 - 617
מרכז תחבורה	912 - 910
פארק / גן ציבורי	528, 524, 522, 516, 514, 513, 508, 501, 500
שטח ציבורי פתוח	509, 507 - 504, 409 - 401
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	530

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	528, 514

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אגם החדרה	פארק / גן ציבורי	500
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	912
בלוק מסוף מתע"נ	מרכז תחבורה	911
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	פארק / גן ציבורי	514
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	582, 520, 503
גבול מתחם	דרך מאושרת	606 - 602, 600, 518, 517, 511, 510 629 - 621, 616 - 608
גבול מתחם	דרך מוצעת	719, 718, 715, 713 - 706, 701, 700 903
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	50, 24, 19, 18
גבול מתחם	מגורים ד'	8 - 5, 3 - 1
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	810, 808, 806, 805, 803, 801, 800
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	902, 901
גבול מתחם	מסילה מאושרת	635 - 630, 620 - 617
גבול מתחם	מרכז תחבורה	912 - 910
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	522, 516, 514, 513, 508, 501, 500 528, 524
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	509, 507 - 504, 409 - 401
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	530
גבול מתחם תלת מימדי	דרך ו/או טיפול נופי	520
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	616 - 614, 612, 609, 608, 511, 510 627 - 621
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	903, 719, 718, 715, 706, 701, 700
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ותעסוקה	808
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר ותעסוקה	902, 901
גבול מתחם תלת מימדי	מסילה מאושרת	634 - 630, 620, 619
גבול מתחם תלת מימדי	מרכז תחבורה	912 - 910
גבול מתחם תלת מימדי	פארק / גן ציבורי	522
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	530
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	520, 503
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	604 - 602, 600, 518, 517, 511, 510 621, 615, 614, 611 - 608, 606 629, 628, 626
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	903, 718, 715, 701, 700
גשר/מעבר עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	808, 803
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	635, 633, 631, 620, 619
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	528, 524, 522, 516, 508
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	509, 507, 505, 504, 404 - 401
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	530
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	623, 622, 609, 606, 605, 600
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	718
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	801
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	902, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	528,508
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	509,506,505,409 - 406
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	626,621,609,510
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	701,700
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	808
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	631,620
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	530
זיקת הנאה	דרך מאושרת	616,510
זיקת הנאה	דרך מאושרת	616,510
זיקת הנאה	דרך מוצעת	706
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	808,803
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	902
זיקת הנאה	מרכז תחבורה	912 - 910
חורשה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	806
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	500
חזית מסחרית	דרך /ואו טיפול נופי	582,503
חזית מסחרית	דרך מוצעת	708
חזית מסחרית	מגורים די'	8 - 5,2,1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	808,803,801,800
חזית מסחרית	פארק / גן ציבורי	524,500
חניה	דרך מאושרת	622
חניה	דרך מוצעת	718,701
טיפול נופי	דרך מאושרת	613,606
טיפול נופי	מגורים מסחר ותעסוקה	801
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	506
מבנה להריסה	דרך מאושרת	606,605
מבנה להריסה	דרך מוצעת	708
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	18
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	801,800
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	501,500
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	506,505,409 - 406
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	615,614
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	709 - 707
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	50
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	632
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	524,522,516,501,500
ציר מיוחד	דרך מוצעת	709,707,706
ציר מיוחד	פארק / גן ציבורי	500
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	622,518,511,510
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	718,709 - 706,700
ציר מערכת הסעת המונים	מסילה מאושרת	620
ציר נחל	דרך מאושרת	606
ציר נחל	דרך מוצעת	707

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	מגורים מסחר ותעסוקה	801
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	524, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	582, 520, 503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	609, 608, 606 - 604, 518, 511, 510 626, 625, 623 - 621, 616, 614, 613
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	903, 719, 718, 713 - 706, 701, 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	50, 24, 19, 18
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	8 - 5, 3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	810, 808, 806, 805, 803, 801, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	902, 901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	634, 631, 620, 619
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מרכז תחבורה	912 - 910
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	522, 516, 514, 513, 508, 501, 500 524
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	509, 506 - 504, 409 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	530

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מעורב למגורים ותעסוקה	1,122,960	60.16
אזור משולב לתחנת רכבת מסוף תחבורה ותעסוקה (מתנ"ח)	61,730	3.31
דרך קיימת	545,960	29.25
רצועת שצ"פ	33,468	1.79
שטח מסילת ברזל	46,566	2.50
שצ"פ חקלאי	55,866	2.99
סה"כ	1,866,550	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	26,576.58	1.42
דרך מאושרת	530,460.81	28.42
דרך מוצעת	135,939.28	7.28
מבנים ומוסדות ציבור	121,214.56	6.49
מגורים ד'	232,004.24	12.43
מגורים מסחר ותעסוקה	305,064.67	16.34
מסחר ותעסוקה	6,436.45	0.34
מסילה מאושרת	73,529.55	3.94
מרכז תחבורה	9,635.81	0.52
פארק / גן ציבורי	388,345.24	20.81
שטח ציבורי פתוח	28,322.93	1.52
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	8,993.3	0.48

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,866,523.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח המיועד על פי תכנית זו למגורים ד' מיועד לייעוד משולב של מגורים ושימושים משניים נוספים. בתכנית מפורטת יקבעו ייעודי ושימושי הקרקע המותרים בכל מגרש, בכפוף להוראות תכנית זו. היעודים והשימושים שניתן לקבוע בתכנית מפורטת הינם:</p> <p>א. מגורים- דירות מגורים לסוגיהן, ושימושים נוספים המהווים חלק מבניין מגורים ומיועדים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. דיור מוגן.</p> <p>ג. משרדים ומסחר.</p> <p>ד. דרך, דרך משולבת, שביל להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>ה. שימושים ציבוריים דוגמת גני ילדים, משרדי רשות מקומית ושימושים דומים נוספים, שימוקמו בתוך בניני המגורים.</p> <p>ו. שטחים לבניני ציבור ולמוסדות ציבור.</p> <p>ז. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ח. חניה ציבורית.</p> <p>ט. שטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור או זיקת הנאה למעבר לטובת מגרש אחר. לרבות זיקות הנאה למעבר תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. במגרשים לבניינים ומוסדות ציבור, שיוגדרו בתכניות המפורטות, זכויות הבניה יהיו לא יפחתו מ- 200% עיקרי.</p> <p>2. משרדים ומסחר- יותרו לאורך צירי הפעילות הראשיים, בקומות המסד ובתת הקרקע של בניינים המיועדים למגורים.</p> <p>3. שימושים ציבוריים דוגמת גני ילדים, מרפאות, משרדי רשות מקומית ושימושים דומים נוספים, יותרו בקומות המסד או בקומות אחרות של בניין מגורים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>20% מיחידות הדיור שאינן דיור מיוחד יהיו דירות קטנות. כל תכנית מפורטת תגדיר תמהיל יח"ד, בכפוף להוראת סעיף זה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרשים בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית (באמצעות קו סגול בתשריט), לפחות 60% מחזית הבניין ייועד לשימושי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.</p> <p>תכנית מפורטת החלה על מגרשים אלה תכלול הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, תקבע עקרונות לאופי הבינוי של צירי הפעילות הראשיים, לרבות לעניין חזיתות מסחריות, קולונדות (סתיו) וכיו"ב, וכן הוראות תפעול לחצרות משק, פריקה וטעינה.</p>

4.1	מגורים ד'
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתכניות המפורטות יקבע היקפם ומיקומם של בנייני ומוסדות הציבור, הן במגרשים המיועדים לבנייני ומוסדות ציבור והן בבנייני המגורים. היקף השטח הנדרש לבנייני ומוסדות ציבור הציבור יקבע על פי המפורט בטבלה 5.</p> <p>התכנית המפורטת תקבע את שלביות המימוש של השימושים הציבוריים השונים בהתייחס בין השאר לצרכי הציבור הנדרשים לצורך יחידות הדיור שניתן להקים בכל שלב.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>התכנית המפורטת תקבע הוראות ביחס לפיתוח.</p> <p>בתא שטח 7 יקבעו שלושה מעברים להולכי רגל ואופניים, בין כביש מס' 1 לפארק; בתא שטח 5 יקבעו שני מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים. רוחב כל מעבר יעמוד על 16 מ'.</p>
ו	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החנייה תהיה תת קרקעית, למעט חניה לרכב חרום, לרכב תחזוקה ולרכב דו גלגלי. החנייה המיועדת לשימוש למגורים תופרד ככל הניתן מהחניה המיועדת לשימושי המסחר והתעסוקה, ולשימושים הציבוריים. בחניה לשימושי מסחר ותעסוקה, בבניינים הנמצאים במרחק של עד 250 מ' מדפנות הפארק, יוקצו מקומות חניה לבאי הפארק. חניות אלה יהיו חניה ציבורית. בתכניות המפורטות תותר קביעת זיקות הנאה למעבר בין חנויות לשימושים שונים, ככל שיידרש, לצורך תפעולם המשותף ועל מנת לאפשר בנייה בשלבים.
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> פרישת הבינוי תיקבע בתכנית המפורטת, בהתייחס בין השאר לנספח הבינוי המנחה. הבינוי יכול התייחסות לדרוג המבנים, ויבטיח מעברים להולכי רגל ולאופניים. תובטח רציפות והמשכיות המעברים להולכי רגל בין דרך נמיר לפארק המרכזי, לרבות באמצעות שבילים להולכי רגל או מדרכות. הבניינים בחזית צירי הפעילות הראשיים יהיו בגובה המירבי המותר לבניה. קומות המסד לאורך צירי הפעילות יהיו רציפות, ויכללו קולונדות. 60% לפחות מהחזית של ציר הפעילות הראשי, המסומן בתשריט בסימון "חזית מסחרית", יועדו לשימושי מסחר ותעסוקה. התכנית המפורטת תקבע הוראות ביחס להמשכיות הקולונדות בין המבנים. בתחום הקולונדות תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור. הבינוי בחזית הפונה לכיוון הפארק המרכזי יבטיח שמירה על מפתחים ירוקים אל הפארק. בחזית זו יותרו בתי קפה ומסעדות. בחזית זו לא ימוקמו מתקנים הנדסיים וטכניים על פני הקרקע. אורך החזית הרציפה לבניינים הפונים לכיוון דרום והמרווחים ביניהם יקבעו בשים לב להשלכות המיקרו אקלימית. ניתן לקבוע מרפסות רצופות בשטח שאינו עולה על 15 מ"ר לכל יח"ד. התכנית המפורטת תקבע תכנית בניה מירבית לכל מבנן.



4.1	מגורים ד'
	<p>7. התכנית המירבית למרתפים תיקבע באופן שיבטיח קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהתאם לתמ"מ 5.</p> <p>בחלקים בהם חורג המרתף מתכנית הבניין, יובטח פיתוח נופי גנני ועצים.</p> <p>8. התכנית המפורטת תכלול הוראות ביחס להתאמת המפלסים בין מבנים שכנים במתחם.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>התכנית המפורטת תכלול נספחי תשתיות כגון: חשמל, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב. בנספחי התשתיות יקבעו קווי החלוקה בין המגרשים והשתלבותם בתכנית הפיתוח לתשתיות הראשיות מתקני תשתית ומערכות בבניינים יותרו בקומת הקרקע, במרתפים, במסד ועל הגגות, או בקומות אחרות, כפי שיקבע בתכנית המפורטת.</p> <p>תשתיות בתחום מגרשי המגורים יהיו מוסתרות ו/או מוסוות.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה לציבור:</p> <p>בתכנית המפורטת יקבעו זיקות הנאה למעבר הציבור או למעבר לטובת מגרשים סמוכים ככל הנדרש. כן תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום הקולונדות. נקבעה בתכנית המפורטת זיקת הנאה, תותנה הוצאת היתר הבניה בהתחייבות מבקש ההיתר לרישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעין.</p>
4.2 פארק / גן ציבורי	
4.2.1	שימושים
	<p>ביעוד זה יותרו שימושים הנדרשים לשימוש בפארק כשטח פנאי ונופש, שימושים הנדרשים לצורך תפעול הפארק ושימושים הנדרשים לצורך פיתוחו, ובכלל זה שימושים אלה:</p> <p>א. שימור טבע עירוני, פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות.</p> <p>ב. גופי מים, כולל מתקנים לתפעול והשכרת סירות, ובלבד ששטחו של המתקן לתפעול והשכרת סירות לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, לרבות אזורי ישיבה, מתקני הצללה ושילוט, גני משחקים, ומוקדים לפעילות לפנאי ונופש, אזורים לפיקניק. מתקני ההצללה לא יחשבו בשטחי הבניה.</p> <p>ד. מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט פתוחים, מתקני ספורט מקורים ובתנאי ששטח של כל מתקני הספורט המקורים לא יעלה על 1,200 מ"ר.</p> <p>ה. מתקנים לרכיבה ספורטיבית, מרכזי אופניים. סה"כ 2 מתקנים מקורים הכוללים מקלחות, מבנה שירות לאופניים. ובלבד ששטחו המקורה של כל מתקן לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>ו. חניה עילית לנכים באי הפארק ולרכב שרות. בתא שטח 522 תותר חניה תת קרקעית, בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4.2.2 ג' (2), להלן.</p> <p>ז. בתי שימוש ציבוריים ומחסנים לצורך אחזקת הפארק, בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידה.</p> <p>מרחק בין יחידות לא יפחת מ-500 מ' זה מזה.</p> <p>ח. שבילים וגשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.</p> <p>ט. דרכי גישה לצרכי חירום ותחזוקה, לרכב פארק, ולרכבי תחזוקה וחירום.</p> <p>י. בתאי שטח 513 ו-524 יותרו, במסגרת התכניות המפורטות, דרכים בגשרים לתנועת כלי רכב חוצה. תובטח המשכיות פיתוח הפארק במפלס הקרקע מתחת לגשרים.</p>



	פארק / גן ציבורי	4.2
	<p>יא. קווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים נלווים הנדרשים במישרין להפעלתם.</p> <p>יב. מתקנים הנדסיים, מתקני תשתית ומתקנים אחרים הנדרשים לניקוז, מים, ביוב, חשמל וכיו"ב.</p> <p>יג. עמדות מידע מאוישות ולא מאוישות.</p> <p>יד. מתקני בידור ובילוי בזיקה לפארק. יותר קרוי זמני של שטחי שירות בלבד לצרכים טכניים ותפעוליים. קירויים אלה לא יחשבו בשטחי הבניה.</p> <p>טו. בתי אוכל ובלבד ששטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר ושטחו של כל מבנה לא יעלה על 250 מ"ר. קיוסקים ששטחם הכולל לא יעלה על 150 מ"ר ושטחו של כל מבנה לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>יותר למקם ריהוט נייד מסביב לבתי האוכל במהלך שעות הפעילות.</p> <p>טז. גידור יותר רק ככל הנדרש לצרכי בטיחות ובטחון.</p> <p>יז. שימושים מותרים במהלך ולמטרת הקמת הפארק:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר, חפירה, מילוי, ערום עפר, דיפון, ביסוס, עיבוד ומיון עפר, או פיתוח קרקע הדרוש להקמת הפארק וכן לתחזוקתו. 2. שיקום, דיפון וחפירת תוואי ערוצי נחלים זמניים וקבועים ותחזוקתם. 3. דרכים לצרכי נגישות לאתרי העבודה. 4. אתרי התארגנות. 5. גידור זמני, ככל הנדרש לצורכי בטיחות ובטחון. 6. העתקת עצים. 7. עבודות הנדרשות לשיקום האס"פ והקרקעות המזוהמות. <p>יח. שימושים מותרים במהלך ולמטרת הקמת כביש הטבעת והתשתיות בדופן הפארק, ברצועה שלא תעלה על 30 מ' מזכות הדרך:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר, חפירה, מילוי, ערום עפר, דיפון, ביסוס, עיבוד ומיון עפר, או פיתוח קרקע הדרוש להקמת הכביש. 2. דרכים לצרכי נגישות לאתרי העבודה. 3. אתרי התארגנות. 4. גידור זמני, ככל הנדרש לצורכי בטיחות ובטחון. 5. העתקת עצים. 	
	הוראות	4.2.2
	<p>א תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתרי בניה ולביצוע עבודה:</p> <p>הוראות התכנית ביחס לתאי השטח ביעוד זה הם ברמה של תכנית מפורטת.</p> <p>נספח הנוף המנחה הוא רעיוני כולל התחברות לתכניות הסמוכות. פרוט תכנון מחייב יהיה במסמך עיצוב נופי אדריכלי לכל תאי השטח באותו יעוד כמפורט בסעיף 6.12.1 (ב) להלן.</p> <p>תנאי להיתר בניה ולביצוע עבודות פיתוח בכל תא שטח ביעוד זה הוא אישור של מסמך עיצוב נופי אדריכלי כאמור לעיל, בסמכות הוועדה המחוזית.</p>	א
	<p>ב בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הבניה ביעוד זה לא יעלו על 2,700 מ"ר עיקרי לכל השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לעיל. מיקומם של המבנים והשימושים בתחום הפארק ייקבע במסמך עיצוב נופי אדריכלי. 2. הרצועה המסומנת בתשריט בקו מרוסק מיועדת לעתודה של רצועת רק"ל בעתיד. בשטח זה לא יותרו בניה או הנחת תשתיות אלא באישור הוועדה מחוזית. 	ב

	4.2
<p>פארק / גן ציבורי</p> <p>3. תותר הקמת גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל. ביצועם של גשרים ומעברים עיליים אלה יעשה כך שיובטח מעבר אקולוגי. לא יותר מעבר רכב בגשרים אלה למעט רכב חירום ותחזוקה בלבד. מיקומם בתחום הפארק ייקבע במסמך עיצוב נופי אדריכלי.</p> <p>4. תותר קביעה ו/או הקמה של רצועות להעברת תשתיות ומתקנים הנדסיים הנדרשים להם ובתנאי שפורטו בתכנית העיצוב הנופי אדריכלי ונקבעו הנחיות להשתלבותם בפארק.</p>	
<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>1. החניה לבאי הפארק תיקבע במגרשים ביעוד "שטח למבנים ומוסדות ציבור" (ראה סעיף 4.11 להלן) ו/או במגרשים הכוללים מבנים עם שימושי תעסוקה ו/או מסחר הנמצאים במרחק עד 250 מ' מגבולות הפארק, כמפורט בסעיפים 4.1.2. ת' סעיף ה.4 ו- 4.8.2 ת' סעיף ד.4.</p> <p>2. בשטח הפארק תותר חניה לנכים באי הפארק ולרכב שירות בלבד. משטחי החניה יהיו מגוננים. מיקום החניות ומספרם ייקבע במסמך העיצוב הנופי אדריכלי לפארק.</p> <p>3. בתא שטח 522 ניתן יהיה לבנות חניה תת קרקעית, בין מפלס כביש 20 למפלס הגשר, ובלבד שיובטח כיסוי 2 מ' אדמת גן, על פי הוראות שיקבעו במסמך העיצוב הנופי- אדריכלי לפארק.</p>	
<p>4.3 דרך מאושרת</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p>	
<p>בהתאם למפורט בסעיף 4.4 להלן.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p>	
<p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בהתאם למפורט בסעיף 4.4.2 להלן</p>	
<p>4.4 דרך מוצעת</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p>	
<p>א. דרך כהגדרתה בחוק, , ובכלל זה דרכים אזוריות ומקומיות.</p> <p>ב. מעבר רכב במפלסים שונים (גשר, מעבר תחת).</p> <p>ג. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות במפלסים שונים (גשר, מעבר תחת).</p> <p>ד. קווי תשתית ומתקני תשתית תת-קרקעיים ועל קרקעיים המשולבים בפיתוח הנופי.</p> <p>ה. רצועת מתע"ן, ובכלל זה רק"ל, והשימושים הנדרשים להקמתו והפעלתו.</p> <p>ו. בתא שטח 700, (בייעוד דרך עם הנחיות מיוחדות), ניתן יהיה להתיר בתכנית מפורטת, בנוסף לשימושים, המפורטים לעיל, גם הקמתם של מתקנים הנדסיים ובכלל זה תחמ"ש מתחת למפלס הכביש.</p> <p>ז. בתאי שטח 622, 718 (סימון דרך עם חניה) ובתא 701 יותרו בנוסף לשימושים המפורטים לעיל גם חניות ציבוריות מתחת למפלס הדרך.</p> <p>ח. בתאי שטח 621, 626 (בייעוד דרך עם הנחיות מיוחדות), ניתן יהיה להתיר בתכנית מפורטת, בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, גם הרחבה של מרכז תחבורה.</p> <p>ט. בתאי שטח 910 ו-912 (בייעוד מתחם תחבורה) תותר הקמת מרכז תחבורה במפלס שמעל למפלס הדרך.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p>	
<p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. כל הדרכים בתכנית זו, למעט תא שטח 700 (תחום צפוני של כביש הנופש), הינם ברמה</p>	

דרך מוצעת

4.4

מפורטת.

2. הוראות לתחום גשר (תאי שטח: 510, 511, 517, 600, 603 - 604, 606, 608 - 611, 614, 621 - 626, 628, 629 בייעוד דרך מאושרת; 701, 715, 718 בייעוד דרך מוצעת ו-619, 620, 631, 633, 635 בייעוד מסילה קיימת):

א. בתאי השטח המסומנים כגשר, למעט בתאי שטח 510, 511, 622 בייעוד דרך קיימת; 78 בייעוד דרך מוצעת ו-620 בייעוד מסילה קיימת, יותר מעבר של אמצעי תנועה שאינם ממונעים, בלבד; כגון הולכי רגל, אופניים (לרבות אופניים חשמליים) וכיו"ב. ותור העברת תשתיות משולבות במבנה הגשר.

ב. תותר הרחבתו של גשר הולכי רגל או שינוי מיקומו גם מעבר לתחום המסומן בתשריט בסימון "גשר", בטווח של עד 25 מ'. ובלבד שלא יפגעו ערכי טבע. מיקום ורוחב סופיים יוצגו במסמך העיצוב נופי אדריכלי לפארק.

ג. יחד עם האמור לעיל, יש להבטיח כי הגשרים מעל דרך נמיר (בתאי שטח 604, 606, 517, 603) יהיו המשכיים לשטחי הפארק / טיפול נופי, המובילים אליהם (תאי שטח 503, 516, 582).
3. הוראות לתחום גשר לרכב ממונע (תאי שטח: 510, 511, 622 בייעוד דרך מאושרת; 78 בייעוד דרך מוצעת ו-620 בייעוד מסילה קיימת):

א. בתאי השטח הנ"ל, הכוללים גשר למעבר רכב, כאמור, יותר מעבר של כל אמצעי התנועה המותרים בדרך; ממונעים, לרבות קווי הסעת המונים, ושאינם ממונעים, כגון הולכי רגל, אופניים וכיו"ב. ותותר העברת תשתיות משולבות במבנה הגשר.

ב. הגשר יכלול בחלקו הדרומי מעבר להולכי רגל, המקשר בין תא שטח 901 - בייעוד תעסוקה ומסחר לבין תא שטח 808 בייעוד תעסוקה, מסחר ומגורים. רוחב מעבר זה לא יפחת מ-10 מ'.

4. הוראות לתחום מעבר תחתי (תאי שטח: 602, 614, 615 בייעוד דרך מאושרת, 707 - 709, 716 בייעוד דרך מוצעת, ו-632 בייעוד מסילה קיימת):

א. בתחום מעבר תחתי יותר מעבר של כל אמצעי התנועה שאינם ממונעים; הולכי רגל, אופניים לרבות אופניים חשמליים, וכיו"ב. ותותר העברת תשתיות משולבות במבנה המעבר התחתי.

ב. בתחום מעבר תחתי יובטח מעבר להולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ: 10 מ'

ג. תותר הרחבתו של המעבר התחתי להולכי רגל או שינוי מיקומו גם מעבר לתחום המסומן בתשריט בסימון "מעבר תחתי", בטווח של עד 25 מ'. מיקום ורוחב סופיים יוצגו במסמך העיצוב נופי אדריכלי לפארק.

ד. יחד עם האמור לעיל, יש להבטיח כי המעבר מתחת לדרך נמיר (תאי שטח 600, 602), יהיה המשכי לשטחי הפארק, המוביל אליו (תא שטח 508).

ה. גובה מעבר תחתי לא יפחת מ: 4 מ'.

5. אישור תכנית מפורטת לרצועת מתע"ן ולמתקנים הנדרשים להקמתה ולהפעלתה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

6. הרחבת מרכז תחבורה (תאי שטח 621, 626 בייעוד דרך):

א. בתחום תאי שטח 621 ו-626 ניתן יהיה, בתכנית מפורטת, לייעד קרקע להרחבת מרכז תחבורה, מעל למפלס הדרך (נתיבי איילון) והרכבת.

ב. במקרה של הרחבת מרכז התחבורה, יחולו על תאי השטח הדרומיים (621, 626) כל ההוראות לעניין מרכז תחבורה, המפורטות בסעיף 4.11 להלן, בנוסף להוראות לדרך המפורטות בסעיף זה (4.4).

חניה

ב

<p>4.4</p>	<p>דרך מוצעת</p> <p>בתכנית מפורטת לרצועת תכנון המתח"מ ניתן להתיר הקמת חניה ציבורית תת- קרקעית בתאי שטח 622,718,701, בכפוף להוראות אלה :</p> <p>א. בתאי שטח 622, 718, 701 תותר הקמת קומות חניה תת- קרקעיות לשימוש הציבור, מתחת למפלס הדרך.</p> <p>ב. מספר החניות, היקף השטח המיועד לחניה ומספר הקומות התת קרקעיות, שייועדו למטרה זו, ייקבעו בתכנית המפורטת למתחם זה. מתן היתר או הרשאה או ביצוע עבודות להקמת הדרך או קומות החניה התת- קרקעיות מתחת למפלס הדרך, יותנה בהגשת מסמך פיתוח, באישור הוועדה המקומית או מי שהוסמך על ידה. מסמך הפיתוח יציג את דרכי הגישה לחניונים, וכן שהתכנון של הדרך ושל שטחי החניה, מאפשר פעילות שוטפת ללא הפרעות של השימושים החופפים.</p>
<p>ג</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן ליעד שטח בתחום מחלפים לקווי תשתית ומתקני תשתית תת- קרקעיים, ועל קרקעיים המשולבים בפיתוח הנופי, בתנאים הבאים :</p> <p>א. התכנית תכלול הוראות שיבטיחו ביצוע שיקום נופי וחזותי של הקרקע בדפנות כל מתקן הנדסי.</p> <p>ב. התכנית תכלול הוראות לפיהן לא יינתנו היתרי בניה והרשאות ולא תבוצע עבודה להקמת מתקני התשתית והנחת קווי התשתית בתחום המחלפים אלא אם יובטח ביצוע שיקום נופי לפי תכניות לביצוע מתואמות עם רשות הניקוז.</p> <p>2. בתא שטח 700 (סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות), ניתן להתיר בתכנית מפורטת הקמת מתקנים הנדסיים ובכלל זה תחמ"ש מתחת למפלס הדרך, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מיקום וביצוע מתקנים מתחת למפלס הדרך, כאמור, ייעשה כחלק המשכי מבצוע מתקנים בתא שטח 530, ביעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, הגובל.</p> <p>ב. המתקנים, לרבות תחמ"ש, יוקמו, ככל הניתן, מתחת למפלס הדרך. בתכנית המפורטת ייקבע מרחק מינימלי בין תקרת מתקנים הנדסיים, לבין תחתית הגשר, כנדרש להפעלת המתקנים השונים, לפי העניין.</p> <p>ג. יותר קירוי למתקנים ההנדסיים כאלמנט מנותק ממבנה הרמפה של הדרך.</p> <p>ד. בתכנית המפורטת יקבעו ויפורטו מתקני התשתית ואופן פרישתם בתחום תאי השטח המיועדים למתקני תשתית (תא שטח 700 ביעוד דרך עם הנחיות מיוחדות ותא שטח 530 ביעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים). בכל מקרה מיקום המתקנים ההנדסיים לא יחרוג ממרחקי הבטיחות הנדרשים כחוק מהשימושים המותרים במגרשים הסמוכים.</p> <p>3. ראה תנאים להיתר בניה בסעיף 10.2ב(4-8) (יעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים)</p>
<p>4.5</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>ביעוד זה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. שימור טבע עירוני, פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות.</p> <p>ב. מגרשי ספורט פתוחים, ומתקני משחק ושעשועים.</p> <p>ג. חניה והשכרה לאופניים.</p> <p>ד. בתי שימוש ציבוריים.</p> <p>ה. שבילים, מדרכות וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>ו. קווים ומתקני תשתית תת- קרקעיים. ז. מבני שירות ותחזוקה לרבות מתקנים הנדסיים חדרי שנאים ותקשורת. ח. ריהוט גן, פרגולות ומצללות. ט. מיגון אקוסטי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטחי הבניה הכוללים לא יעלו על 2% 2. הפיתוח בשטחים אלה יבטיח את המיגון האקוסטי ואיכות האוויר הנדרשים, מהדרכים בהיקף התכנית לבניינים בעורפם. התכניות המפורטות יקבעו את האמצעים הנדרשים ואופן פיתוח השטחים.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק אגם החדרה גופי מים : התכניות המפורטות יקבעו שטחים להשהיית מי הגשמים, כמפורט בנספח הניקוז. ניתן יהיה לאתר גופי מים נוספים לפנאי ונופש, אולם אלה יהיו מופרדים מגוף ההשהיה.</p>	
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>לפי המותר ביעוד שצ"פ ובייעוד דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתאי שטח 582 ו- 503 יותרו דרכי גישה למבני המגורים. תובטח רציפות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים להתחברות עתידית לגשרים מעל דרך נמיר. ב. בתא שטח 520 יותרו דרכי גישה לחניה למתח"מ ולמתקנים ההנדסיים. ניתן יהיה לבצע דרך זמנית לחיבור כביש הנופש לאיילון. עם הקמת החיבור הקבוע בתא שטח 719, תבוטל הדרך הזמנית ויובטח השיקום הנופי.</p>	<p>א</p>
<p>מסילה מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. על פי הקבוע בפקודת מסילות הברזל(נוסח חדש), כפי שתהיה מעת לעת. ב. בתא שטח 620 תותר גם הקמת גשר לרכב ממונע. ג. בתא שטח 633 תותר גם הקמת גשר להולכי רגל. ד. בתא שטח 632 תותר גם הקמת מעבר תחתני להולכי רגל. ה. בתא שטח 911 (בייעוד מתחם תחבורה) תותר הקמת מרכז תחבורה במפלס שמעל למפלס המסילה. ו. בתא שטח 631 (בייעוד מסילה עם הנחיות מיוחדות) תותר גם הרחבה של מרכז תחבורה, בתכנית מפורטת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. הוראות לתחום גשר (תאי שטח: 635, 620, 633) כמפורט בסעיפים 4.4.2 א (2) (3) (הוראות דרך</p>	



תכנון זמין
הדפסה 32

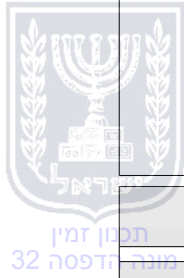


תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4.7	מסילה מאושרת
	<p>מוצעת).</p> <p>2. הוראות לתחום מעבר תחתי (תא שטח : 632) כמפורט בסעיף 4.4.2 א (4) (הוראות דרך מוצעת).</p> <p>3. הרחבת מרכז תחבורה (תא שטח 620 בייעוד מסילה עם הנחיות מיוחדות) כמפורט בסעיף 4.4.2 א (6) (הוראות דרך מוצעת).</p>
4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>השטח המיועד על פי תכנית זו למגורים, מסחר ותעסוקה מיועד לייעוד משולב של שימושים שונים.</p> <p>בתכנית מפורטת יקבעו ייעודי ושימושי הקרקע המותרים בכל מגרש, בהתאם להוראות תכנית זו. היעודים והשימושים שניתן לקבוע בתכנית מפורטת הינם אלה :</p> <p>א. מגורים- דירות מגורים לסוגיהן, ושימושים נוספים המהווים חלק מבניין מגורים ומיועדים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. דיור מוגן.</p> <p>ג. משרדים ומסחר, אולמות תצוגה.</p> <p>ד. מרפאות.</p> <p>ה. מלאכה, תעשייה עתירת ידע, או תעשייה "נקייה" אחרת, ובלבד שאינם מהווים מטריד לסביבה ולשימושים האחרים המותרים בה. לא יותר ייצור תעשייתי.</p> <p>ו. מלונאות ואכסון מיוחד.</p> <p>ז. אולמות כנסים, אולמות אירועים ומופעים.</p> <p>ח. דרך, דרך משולבת, שביל להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>ט. שימושים ציבוריים דוגמת גני ילדים, משרדי רשות מקומית ושימושים דומים נוספים.</p> <p>י. שטחים לבניני ציבור ולמוסדות ציבור.</p> <p>יא. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יב. תחנות תדלוק- במבנים בהם לא יהיו שימושים למגורים.</p> <p>יג. חניה וחניה ציבורית.</p> <p>יד. שטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור או זיקת הנאה למעבר לטובת מגרש אחר.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן לייעד מגרשים לאחד או יותר מהשימושים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>2. בבניינים בהם יותר שימוש למגורים לא יותר שימוש למלאכה.</p> <p>3. שימושי תעסוקה ומסחר יותרו בבניינים המיועדים לשימושים אלה וכן בקומות העליונות או בקומת המרתף העליונה של בניני מגורים, בכפוף לעמידה בתנאי איכות הסביבה.</p> <p>4. התכניות המפורטות יגדירו את סוגי וענפי המלאכה המותרים ואת התנאים הנדרשים למניעת מטרידים.</p> <p>5. שימושים ציבוריים יותרו בקומת הקרקע או בקומות אחרות של בניינים למגורים, לתעסוקה או למסחר.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בתקנים על פי דין למניעת מטרידים, הן לשימושים אחרים באותו מבן, והן</p>



<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.8</p>
<p>לחצרות, לרחובות ולמבנים הסמוכים.</p>	
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. התכניות המפורטות יכללו הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי, ויקבעו עקרונות לאופי הבינוי של צירי הפעילות, שטחי וחזיתות המסחר, קולונדות (סתיו) וכיו"ב, בהתייחס בין השאר לעקרונות הבינוי בנספח הבינוי המנחה. בתחום הקולונדות תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור.</p> <p>2. התכניות המפורטות יכללו הוראות לעניין תפעול לחצרות משק, ופריקה וטעינה.</p> <p>3. התכניות המפורטות יבטיחו רציפות והמשכיות מעברים להולכי רגל לכיוון הפארק המרכזי, בין השאר באמצעות שבילים או מדרכות.</p> <p>4. חזיתות המבנים הפונות לכיוון הש.צ.פ או הפארק יתוכננו כחזית ראשית המשתלבת עם הש.צ.פ. או הפארק, לפי העניין. לא ימוקמו בחזית זו מתקנים טכניים או הנדסיים גלויים.</p> <p>5. הבינוי בדופן הבנויה לכיוון הפארק המרכזי יאופיין בשמירה על מפתחים ירוקים אל הפארק, ובחזית פעילה בה יותרו בתי קפה ומסעדות.</p> <p>6. תכסית הבינוי בתת הקרקע תבטיח קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש בהתאם לתמ"מ 5. בחלקים בהם חורגים המרתפים מתכסית הבניינים, יבטחו פיתוח גנני ועצים.</p> <p>7. התכנית המפורטת תכלול הוראות ביחס להתאמת המפלסים בין מבנים שכנים במתחם.</p> <p>8. בתא שטח 800 יש לשלב שטח לשימור הנוף והצמחייה של קרקע חולית (כמסומן בנספח הנוף). תחום השטח המדויק ייקבע בתכנית המפורטת.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. החנייה תהיה תת קרקעית, למעט רכב חרום, תחזוקה וחניית רכב דו גלגלי.</p> <p>3. החנייה המיועדת לשימוש למגורים תופרד ככל הניתן מהחניה המיועדת לשימושי המסחר והתעסוקה.</p> <p>4. בחניה לשימושי מסחר ותעסוקה, בבניינים הנמצאים במרחק של עד 250 מ' מדפנות הפארק, יוקצו מקומות חניה לבאי הפארק. חניות אלה ירשמו כחניה ציבורית.</p> <p>5. בתכניות המפורטות תקבע זיקות הנאה למעבר בין חניונים לשימושים שונים, ככל שיידרש, לצורך תפעולם המשותף ועל מנת לאפשר בנייה בשלבים.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>בתכניות המפורטות יקבעו זיקות הנאה לציבור:</p> <p>בתכנית המפורטת יקבעו זיקות הנאה למעבר הציבור או למעבר לטובת מגרשים סמוכים ככל הנדרש. כן תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום הקולונדות. נקבעה בתכנית המפורטת זיקת הנאה, תותנה הוצאת היתר הבניה בהתחייבות מבקש ההיתר לרישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעין.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.9</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.9.1</p>
<p>בשטח המיועד למסחר ותעסוקה, יותרו השימושים המפורטים להלן:</p> <p>א תעסוקה, מסחר, משרדים, אכסון מיוחד ומלונאות, אולמות כנסים, מתקני תקשורת ובנייני ציבור.</p>	

<p>מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.9</p>
<p>ב. אולמות המתנה ושירותים נלווים לתחנת אוטובוסים, ולתחנת הרכבת המשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, ברק"ל ובאוטובוסים.</p> <p>ג. מבני חניה ומחסנים לשימושים המסחר, התעסוקה ומרכז התחבורה.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים, ושירותים טכניים, מתקני פריקה, טעינה ואחסון, שירותי דרך למרכז התחבורה.</p> <p>ו. חניות לרכב דו גלגלי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מתן היתר בניה למבנה תעסוקה ומסחר יותנה באישור הועדה המקומית למסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי לרצועת תכנון המתח"מ.</p> <p>2. בתכנית מפורטת ניתן להתיר גישור מעל דרך 3' (כביש הנופש)</p> <p>3. היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה ממזרח לדרך מס' 20 יותנו במתן היתר בניה לתחנת הרכבת, ובהבטחת ביצועה של דרך גישה מכביש הנופש. שטח הבניין לא יחרוג מזרחה מעבר לגבולות המחלף.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>בתכנית מפורטת ניתן לייעד שטח זה לאחד או יותר מהשימושים הבאים:</p> <p>א. מתקנים הנדסיים, כגון: תחמ"ש, מכון שאיבה, מיכלי מים, אתר לאיסוף פסולת וכיו"ב.</p> <p>ב. דרכים, שבילים לרוכבי אופניים.</p> <p>ג. מבני חניה לרבות חניה לצרכי המתח"מ.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בתכנית המפורטת יקבעו הוראות לתכנון פיתוח נופי שיכסה ויסתיר ככל הניתן, את המתקנים ההנדסיים (למעט מתקנים שחובה שיבלטו מעל פני הפיתוח מטעמים תפעוליים). מתקנים משתלבים, מוסווים וכיו"ב.</p> <p>2. בתכנית המפורטת יובטח מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים שיחבר בין תאי שטח 530 (שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים), ו- 520 (טיפול נופי), ויעבור מתחת לתאי שטח 700 ו-701 (דרך מוצעת).</p> <p>3. המתקנים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים, ככל הניתן. ובמרכיבים העל קרקעיים לפי הגבהים המירביים שתקבע התכנית המפורטת. התכנית המפורטת תקבע הוראות לפיתוח השצ"פ גם בהתייחס למתקנים הנדסיים אלה.</p> <p>4. תותר הקמת גג למתקנים ההנדסיים כאלמנט מנותק ממבנה התמך לשצ"פ.</p> <p>5. בתכנית המפורטת יקבעו ויפורטו מתקני התשתית ואופן פרישתם בתחום תאי השטח המיועדים למתקני תשתית (תא שטח 700 בייעוד דרך עם הנחיות מיוחדות ותא שטח 530 בייעוד שצ"פ ומתקנים הנדסיים). בכל מקרה מיקום המתקנים ההנדסיים לא יחרוג ממרחקי הבטיחות הנדרשים כחוק מהשימושים המותרים במגרשים הסמוכים.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה למתקנים הנדסיים, ולדרך בתא שטח 700 יהיה אישור הועדה המחוזית למסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי שיכלול את תאי השטח 522 (פארק), 530 (שצ"פ ומתקנים הנדסיים) ו-700 (דרך מוצעת) בשלמותם. מסמך זה יכלול:</p> <p>א. שילוב המתקנים ההנדסיים בסביבה, פיתוח ושיקום נופי אשר ימזערו ככל הניתן את נצפותם</p>	

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.10
<p>של המתקנים מהפארק במזרח ומתחום התכנית במערב, והנחיות לעיצוב חזיתות המבנים.</p> <p>ב. דרך גישה לתחזוקה לכל מתקן ורצף המעבר בין תאי שטח 530 ו-520 (מתחת לדרך מס' 4 - כביש הנופש, תאי שטח 700, 701).</p> <p>7. תנאי להפעלת מערכת תשתית והמתקנים ההנדסיים שלה הוא הגשת חו"ד סביבתית להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או רשות מוסכמת אחרת, וקבלת היתר הקמה והפעלה מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. לא תותר הוצאת היתר הפעלה לתחמי"ש אלא לאחר הגשת חו"ד סביבתית להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או רשות מוסכמת אחרת, וקבלת היתר (בהיבט הקרינה) מהמשרד לאיכות הסביבה.</p>	
מרכז תחבורה	4.11
שימושים	4.11.1
<p>בשטח המיועד למרכז תחבורה, יותרו השימושים המפורטים בסעיף זה. תכנית מפורטת לרצועות תכנון המתח"מ, או הכוללת רצועה זו, תקבע את השימושים במפלסים השונים, בכפוף להוראות סעיף זה:</p> <p>א. במפלס דרך מס' 20, יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כהגדרתה בחוק, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים על קרקעיים הנלווים להם, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות במפלסים שונים. 2. תחנת רכבת. 3. מבנים, מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ולתפעול תחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן, וכל מבנה, מתקן או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת רכבת. 4. מסילות ברזל, וכל מבנה או מתקן אחר הנדרש לתפעולה. 5. גשרים, מנהרות, מעברים עליים ותת קרקעיים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל. 6. מסחר, ושירותים למשתמשי תחנת הרכבת. <p>ב. במפלס דרך מס' 4 (כביש הנופש) ומעליו יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המפורטים בסעיף קטן א לעיל למעט מסילות ברזל. 2. רצועת מתע"ן, תחנת מתע"ן וכל מבנה או מתקן אחר הנדרש לתפעולם. 3. תחנת אוטובוסים מרכזית, רציפים, משטחי חנייה ושירותים נלווים לתחנת אוטובוסים, מתקני פריקה, טעינה ואחסון, שירותי דרך, מסחר, מבנים ומתקנים הנדסיים, המשרתים את מרכז התחבורה או הקשורים למסילת הברזל, והמשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, ברק"ל ובאוטובוסים. 4. שבילים לרוכבי אופניים. 	
הוראות	4.11.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנית מפורטת ניתן להתיר הקמתה של תחנת רכבת, והשימושים הנלווים לה אף אם לא אושרה תכנית מפורטת למפלסים האחרים. 2. בתכנון מרכז התחבורה, יש להבטיח כי במפלס בו עוברים דרך (נתיבי איילון) ומסילה, יתאפשר מעבר רציף והמשכי של תשתיות הדרך והמסילה. מעל ומתחת למפלס זה יותרו כל השימושים המפורטים לעיל. 	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p>	



4.11	מרכז תחבורה
	<p>הרחבת תחום מרכז תחבורה :</p> <p>1. בתכנית המפורטת ניתן להתיר הרחבת תחום מרכז התחבורה לכיוון דרום, מעל תאי שטח 621, 626 בייעוד דרך עם הוראות מיוחדות, ומעל תא שטח 631 בייעוד מסילה עם הוראות מיוחדות.</p> <p>2. בתכנית המפורטת ניתן לאפשר ניצול זכויות הבניה הקבועות לייעוד מרכז תחבורה בתכנית זו בשטח המורחב למרכז תחבורה או להוסיף זכויות בניה ככל שידרש לצורך אותו יעוד.</p> <p>3. על שטח כאמור שיייעוד להרחבת מרכז התחבורה בתכנית מפורטת, ההוראות לעניין מרכז תחבורה, על פי תכנית זו, בנוסף להוראות לדרך ולמסילה, המפורטות לעיל.</p>



4.12	מבנים ומוסדות ציבור
-------------	----------------------------

4.12.1	שימושים
	<p>בשטח המיועד בתכנית זו למבנים ומוסדות ציבור ניתן להתיר את השימושים הבאים :</p> <p>א. שירותי חינוך : בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום ומוסדות חינוך אחרים.</p> <p>ב. שירותי דת : בתי כנסת, מקוואות ומוסדות דת אחרים.</p> <p>ג. שירותי קהילה, בריאות ורווחה.</p> <p>ד. שירותי תרבות וספורט : אולמות ציבוריים לכינוסים ולמופעים, מרכזים קהילתיים, בריכות שחיה, אולמות ומגרשי ספורט, מרכזי תרבות וספריות, מוזיאונים ואולמות לתערוכות.</p> <p>ה. שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי : מחסני חרום, מחסנים ושירותים עירוניים, מקלטים, מתקני תשתית עירוניים וכיו"ב.</p> <p>ו. שימושים ציבוריים דומים נוספים.</p> <p>ז. חניה ציבורית- תת קרקעית או עילית מגוננת.</p> <p>ח. שירותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל ונועדו לשמש אותם, כולל שירותים הנדסיים, מזנונים ובתי קפה.</p>



4.12.2	הוראות
---------------	---------------

א	הנחיות מיוחדות
	<p>תאי השטח ביעוד זה הם ברמה של תכנית מפורטת.</p> <p>תנאי להיתר בניה הוא אישורה של הועדה המחוזית למסמך פיתוח ועיצוב לכל תא שטח בשלמותו כמפורט בסעיף 6.12.1א להלן.</p>

ב	הוראות בנין
	<p>א. יותרו עד 300% שטחים עיקריים ועד 70% שטחי שרות מעל מפלס הכניסה.</p> <p>ב. גובה מבנה לא יעלה על 40 מ' ממפלס פני הקרקע, גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מזדגרות ומעליות וכו' לא יעלה על 5 מ' מפני הגג.</p> <p>ג. תכסית הבניה על פני הקרקע- 50%. הועדה המקומית רשאית להתיר הגדלת התכסית עד- 60%, ככל שהדבר נדרש לצורך קיום הוראות כל דין, מטעמים טכנוניים או עיצוביים, על מנת לאפשר ערוב שימושים במבנה ציבור אחד או במגרש או משקולים מיוחדים אחרים.</p> <p>ד. קווי בניין- 1. קו בניין קידמי- 5 מ'. מבני שער, אבטחה, סככות חניה לאופניים, קווי תשתית ומתקנים טכניים ניתן לבנות בקו בנין אפס. 2. קו בנין צדדי ואחורי- 3 מ'. מבני שער, אבטחה, סככות חניה לאופניים, קווי תשתית ומתקנים טכניים ניתן לבנות בקו בנין אפס. במקרים בהם גובל המגרש במגרש למבנים ומוסדות ציבור או בשטח ציבורי פתוח, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר בניה בקו בנין אפס, לכיוון מגרשים</p>



4.12	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אלו. ניתן יהיה לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון זה. 3. הועדה המקומית רשאית להתיר סטייה שלא תעלה על 25% מקווי הבניין הקבועים בסעיף זה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שירותי תרבות וספורט- כל פעילות בשטח פתוח במגרשים אלו תהיה בכפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה, ובמגבלות למניעת מטרדים לסביבה. 2. שירותי תרבות עירוניים ומינהל עירוניים וציבוריים, יהיו במפלט נפרד ותובטח אליהם גישה נפרדת ככל הניתן. 3. שרותי חירום ולוגיסטיקה עירוניים וציבוריים יהיו תת קרקעיים במידת האפשר ותובטח אליהם גישה נפרדת ככל הניתן. 4. שירותים נלווים למוסדות הציבור יאושרו בתנאי שהם מהווים חלק מהבניין המיועד לצרכי ציבור ונועדו לשמש אותם, ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 5% מהשטחים העיקריים.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>מתקני תשתיות ומערכות יותרו במבנה נפרד ו/או בקומת הקרקע, במרתפים, בקומת המסד, על הגגות, או בקומת שירות כפי שיקבע בתכנון לביצוע . לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ותחמ"שים במבנים המשמשים מוסדות חינוך ובגני משחקים. הקמת חדרי טרנספורמציה בבניינים תותנה בעמידה במגבלות הקרינה האלקטרומגנטית שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									מתחת לקובעת	עיקרי						
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4)	1424	(2)	(1) 45680	(1) 152300	33000	מתחם צפוני	7,5	<סך הכל>	מגורים ד'	
21360	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(7) 1424	(2)	40530	135100	(3)	מתחם צפוני	7,5	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	650	2200	(3)	מתחם צפוני	7,5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	3900	(10) 13000	(3)	מתחם צפוני	7,5	תעסוקה	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	600	(10) 2000	(3)	מתחם צפוני	7,5	מסחר	מגורים ד'	
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4)	(11) 2860	(2)	(1) 96090	(1) 320300	151000	מתחם מרכזי	6,2,1	<סך הכל>	מגורים ד'	
39600	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 2640	(2)	75150	250500	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	1560	5200	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	10500	(10) 35000	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	תעסוקה	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	2160	(10) 7200	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	מסחר	מגורים ד'	
3300	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(13) 220	(2)	3810	12700	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	דיוור מיוחד	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	2850	9500	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(3)	60	200	(3)	מתחם מרכזי	6,2,1	שטח ציבורי פתוח	מגורים ד'	
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4)	1196	(2)	(1) 40220	(1) 134070	47800	מתחם דרומי	8,3	<סך הכל>	מגורים ד'	
17940	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 1196	(2)	34050	113500	(3)	מתחם דרומי	8,3	מגורים ד'	מגורים ד'	

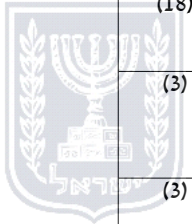
מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	590	1970	(3)	מתחם דרומי	8,3	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	300	1000 (10)	(3)	מתחם דרומי	8,3	תעסוקה	מגורים ד'
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	300	1000 (10)	(3)	מתחם דרומי	8,3	מסחר	מגורים ד'
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	4920	16400	(3)	מתחם דרומי	8,3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	260	(3)	60	200	(3)	מתחם דרומי	8,3	שטח ציבורי פתוח	מגורים ד'
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(15)	(14) 1536	(3)	(2)	(1) 167760	(1) 559200	208500	מתחם צפוני	801,800	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
19140	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 1276	(3)	(2)	36330	121100	(3)	מתחם צפוני	801,800	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	1020	3400	(3)	מתחם צפוני	801,800	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	102000	340000) (16	(3)	מתחם צפוני	801,800	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	10500	(16) 35000	(3)	מתחם צפוני	801,800	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
3900	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(17) 260	(3)	(2)	4400	14800	(3)	מתחם צפוני	801,800	דיור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	630	2100	(3)	מתחם צפוני	801,800	ספורט ונופש	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	12750	42500	(3)	מתחם צפוני	801,800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	390	(3)	90	300	(3)	מתחם צפוני	801,800	שטח ציבורי פתוח	מגורים מסחר ותעסוקה

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
18	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(15)	(14) 2080	(2)	(1) 125980	(1) 419900	82000	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
29400 מונה הדפסה 32 תכנון זמין	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 1960	(2)	55800	186000	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(19)	1650	5500	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(19)	59850) 199500 (16)	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(19)	5500	(16) 18300	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
1800	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(17) 120	(2)	2100	7000	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	1050	3500	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
3	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	130	30	100	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	שטח ציבורי פתוח	מגורים מסחר ותעסוקה	
18	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(15)	(14) 704	(2)	(1) 20440	(1) 68130	13100	מתחם דרומי	810 ,806	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
7560	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 504	(2)	14340	47800	(3)	מתחם דרומי	810 ,806	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(2)	250	830	(3)	מתחם דרומי	810 ,806	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(19)	2100	(16) 7000	(3)	מתחם דרומי	810 ,806	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(19)	300	(16) 1000	(3)	מתחם דרומי	810 ,806	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
3000	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	200 (17)	(2)	3450	11500	(3)	מתחם דרומי	810,806	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(15)	(3)	(19)	14000	40000	6400		902,901	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(19)		34000			902,901	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(19)		6000			902,901	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(18)	(5)	(5)	(5)	(5)	2	(8)	(3)	500	500	1400	9600		910 - 912	מרכז תחבורה	מרכז תחבורה	
(18)	(20) 3	(20) 3	4	10			(3)	(3)	76000	42750	142500		18	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(18)	(20) 3	(20) 3	4	10			(3)	(3) 199700	58000	32700	109000		19	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(18)	(20) 3	(20) 3	4	10			(3)	71540	21000	11640	38900		50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(18)	(20) 3	(20) 3	4	10			(3)	143160	39000	21960	73200		24	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3)							(3)	(3)		2000	6000		10000	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	
(3)							(3)	(3)		700	2000		12100	מתקנים הנדסיים	דרך מוצעת	
(3)							(3)	(3)					1100	חניון	דרך מאושרת	
(3)							(3)	(3)					1800	חניון	דרך מוצעת	
(3)							(3)	4400	1000	700	2700		401220 ,501,500 ,516,513 ,524,522 ,508,528 514	אחר	פארק / גן ציבורי	
(3)							(3)	1800	1600	100	100		34226	522	חניון	פארק / גן ציבורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
(3)							(3)	(3)	460	210	250	23120				שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בשימוש "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" הכוונה לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, בתחום מבני מגורים.
2. ביעוד מגורים ד', שטח עיקרי כולל 2% לשירותי רווחה משותפים לדיירים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח המצוין הינו כולל לכל השימושים ביעוד. פירוט שטח לפי שימושים בשורות עוקבות בטבלה.
- (2) שטחי שירות תת"ק בייעודי קרקע שברמה מתארית בתכנית זו, ייקבעו בתכניות המפורטות.
- (3) ל.ר.
- (4) א. 15-25.
- ב. מספר הקומות מגדיר את משרעת הגבהים לבניינים השונים, בכל השימושים, בכל תא שטח.
- (5) קווי בנין בייעודי קרקע שברמה מתארית בתכנית זו, יקבעו בתכניות המפורטות.
- (6) שטח מרפסות בשימוש מגורים - ע"פ המפורט בטבלה. בשימושים שאינם מגורים - תותר הקמת מרפסות, מתוך סך שטחי הבניה העיקריים, הקבועים בשימושים אלה.
- (7) בתכניות המפורטות, ניתן לשנות את פריסת יח"ד, בתחום כל מתחם, בשינוי פריסת יח"ד בין ייעוד מגורים ד' וייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר.
- (8) גובה מבנים ייקבע בתכניות המפורטות ובהתאם להנחיות הבינוי בתכנית זו.
- (9) מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת ייקבע בתכניות המפורטות.
- (10) בתכנית מפורטת ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר ולהיפך, בתנאי שסך שטחי הבניה לשני השימושים יחד לא יעלה על המפורט בטבלה, ובתנאי שהיקף שטחי המסחר בתאי השטח בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית יהיה 30% - 15% מזכויות הבניה למגורים.
- (11) מס' יחידות הדיור הוא כולל ליעוד. פירוט יח"ד לפי שימושים בשורות עוקבות בטבלה.
- (12) בתכניות המפורטות, ניתן לשנות את פריסת יח"ד, בתחום כל מתחם, בשינוי פריסת יח"ד בין ייעוד מגורים ד' וייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר.
- (13) בתכניות המפורטות, ניתן לשנות את פריסת יח"ד דיור מוגן, בתחום כל מתחם, בשינוי פריסת יח"ד דיור מוגן בין ייעוד מגורים ד' ויעוד מגורים, תעסוקה ומסחר.
- (14) מס' יחידות הדיור הוא כולל ליעוד. פירוט יח"ד לפי שימושים בשורות עוקבות בטבלה.
- (15) א. 25-40.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

ב. מספר הקומות מגדיר את משרעת הגבהים לבניינים השונים, בכל השימושים, בכל תא שטח.

(16) בתכנית מפורטת ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר ולהיפך, בתנאי שסך שטחי הבניה לשני השימושים יחד לא יעלה על המפורט בטבלה, ובתנאי שהיקף שטחי המסחר בתאי השטח בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית יהיה 10%-15% מזכויות הבניה לכלל השימושים בתא השטח.

(17) בתכניות המפורטות, ניתן לשנות את פריסת יח"ד דיור מוגן, בתחום כל מתחם, בשינוי פריסת יח"ד דיור מוגן בין יעוד מגורים ד' ויעוד מגורים, תעסוקה ומסחר.

(18) שטח מרפסות בשימוש מגורים - ע"פ המפורט בטבלה. בשימושים שאינם מגורים - תותר הקמת מרפסות, מתוך סך שטחי הבניה העיקריים, הקבועים בשימושים אלה.

(19) שטחי שירות, מתקנים טכניים תת"ק ועל קרקעיים, בייעודי קרקע שברמה מתארית בתכנית זו, ייקבעו בתכניות המפורטות.

(20) קווי הבניין בכפוף למפורט בסעיף 4.11.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

איכות הסביבה- הוראות לתכניות המפורטות

- א. גבולותיהן המדויקים של התכניות המפורטות יקבעו, ככל הניתן, באופן שכל מפגע סביבתי, המסומן בנספח הסביבתי, ובכלל זה האס"פ, ייכלל בשלמותו בתחום אותה תכנית.
- ב. תנאי לאישורה של תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מפגע סביבתי יהיה ניטור של המפגע. התכנית המפורטת תכלול את ההנחיות הנדרשות עקב ממצאי הניטור כאמור.
- ג. בתכנית מפורטת יקבעו האמצעים לטיפול בקרקע מזוהמת, ככל שהדבר נדרש, בהתאם ליעודים ולשימושים, באופן שימזער ככל הניתן את מידת החשיפה של המשתמשים למפגעים כתוצאה מקרקע מזוהמת בתחום התכנית.
- ד. התכניות המפורטות יכללו תנאים שיבטיחו כי ביצוע הבניה בתחום התכנית לא ימנע את האפשרות לטיפול במי התהום, ככל שיידרש.
- ה. הוראות להגנה מחשיפה לקרינה אלמ"ג (ממקורות שונים) לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (ICNIPR, או תקן אחר כפי שיקבע) באזורים בהם תהיה פעילות אנושית.
- ו. התכניות המפורטות יערכו ככל הניתן בהתאם להנחיות בנספחים הנופיים בנוגע לשטחים פתוחים (אינטנסיביים ואקסטנסיביים). באזורים המוגדרים בתכנית זו לשימור טבע ושימור קרקעות תינתן אפשרות לגידור וביצוע הנחיות מיוחדות לצורך שמירה, ובלבד שלא יפגעו הפעילויות הקיימות והמאושרות בשטח התכנית. בשטחים אלו תוגבל ותבוקר כל פעולה המסכנת את ערכי השימור, ועד לביצוע עבודות הפיתוח תיאסר בהם שפיכת פסולת ועודפי עפר.
- ז. התכניות המפורטות יבטיחו השתלבות הבניה והפיתוח על פי תכנית הניקוז.
- ח. ביצוע בפועל של אזור ההשהיה יהיה תנאי להיתרי בניה מעל ל- 40% יח"ד באגן ההיקוות המזרחי בתכנית.
- ט. סוגי מתקני התשתיות המרכזיים בתחום המתח"מ, מזרחית לנתיבי אילון, יקבעו לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- י. התכניות המפורטות יכללו הנחיות סביבתיות על בסיס בדיקות הקרקע הכלולות בתסקיר ההשפעה, ביחס לטיפול ופינוי מוקדי פסולת וקרקעות מזוהמים קיימים, ובכלל זה, שלבי ביצוע לטיפול בקרקע, מרחקי הביטחון ומיגון ככל שיידרש.
- יא. התכניות המפורטות יגדירו את אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים לשמירה על מפלסי הרעש המותרים לפי כל דין, בהתבסס על חווד דעת אקוסטית, בהתייחס הן למקורות רעש חיצוניים (תחבורה) והן לשימושים המותרים בכל אזור.
- יב. התכניות המפורטות יכללו הוראות המחייבות בחינת נושאי מיקרואקלים והצללה כתנאי למתן היתרי בניה מכוחן.
- יג. התכניות המפורטות יכללו הוראות בעניין אמצעים לאיסוף, הולכה ואצירת אשפה לסוגיה, לרבות אפשרות למרכזי מיחזור ולפינוי אשפה וכיו"ב.
- יד. שלבי הביצוע של הבניה והפיתוח בשטחה של כל תכנית מפורטת יקבעו כך שיתאפשר תפקוד נאות של מערך הבינוי והפיתוח המבוצע בכל שלב, כולל מערך צירי התנועה, ומוקדי תחבורה, חיבורים היקפיים, שטחים פתוחים וחיבורים ירוקים, שטחי הציבור הנדרשים, וכו'.
- טו. בין כביש 20 וכביש 5 לבין שימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור) לא יפחתו מ- 100 מ'.
- טז. בתוך מרחק הפרדה ייכלל מתחם צמחיה מגוונת ברוחב 40 מ' ככל הניתן.
- טז. לאורך כביש 2, קו הבניין למגורים ומבני ציבור, יהיה 30 מ' מהמיסעה בקטע המרכזי, ו-45 מ' ביתרת הדרך, כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה.
- יז. סוללת המיגון ברצועת שצ"פ לאורך כביש 2 תהיה לגובה 8 מ' לפחות ותכלול גינון מגוון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

איכות הסביבה	6.2
<p>1 הוראות לנושא קרקע מזהמת:</p> <p>תנאי להיתרי איכלוס הנו גמר טיפול בקרקע מזהמת בה מתבצעת הבניה, בתחום שיוגדר ואישור המשרד להגנת הסביבה כי רמת הזיהום של הקרקע מתאימה לשימוש שהותר בה על פי התכנית המפורטת.</p> <p>2. הוראות לנושא אתרי פסולת:</p> <p>במסגרת התכניות המפורטות תובטח הגשת תכנית לטיפול באס"פים על פי יעודי הקרקע המתוכננים. תנאי למתן היתר איכלוס בתחום שיוגדר לטיפול באס"פים הוא ביצוע הטיפול באס"פים ואישור המשרד להגנת הסביבה כי הטיפול בוצע בפועל.</p> <p>3. שמירה על שטחים טבעיים וערכי נוף וארכיאולוגיה:</p> <p>א. התכניות המפורטות יכללו תכנון מפורט לנושא פיתוח שצ"פים, בהתייחס למסמך העיצוב הנופי האדריכלי לפארק, באשר לשטחים פתוחים אינטנסיביים ואקסטנסיביים.</p> <p>ב. התכניות המפורטות יכללו הוראות לשימור אתרי טבע ונוף שהוגדרו בתסקיר ההשפעה על הסביבה, כמפורט להלן, בהתייחס למסמך העיצוב הנופי האדריכלי לפארק.</p> <p>1. שטח הנרקיסים- בתחומי התכנית יקבעו שטחים להעתקת נרקיסים לאזורים מתאימים, לש.צ.פ האקסטנסיבי, או לשוליים המזרחיים של הפארק המרכזי (תא שטח 524 וחלק מתאי שטח 500 ו-501) בשטח שלא יפחת מ- 20 ד' וכן בשטח שממזרח לכביש 20. איתורם המדויק של שטחים אלה יקבע בתכנית המפורטת, לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. ובהתאמה לסקרים הסביבתיים שבוצעו במסגרת הכנת תכנית זו. בשטח לשימור נרקיסים יתוכננו תנאי ניקוז מתאימים. העתקת הנרקיסים תבוצע בתיאום עם רט"ג</p> <p>2. תא שטח 514 ישמר כשטח פתוח ויותר בו פיתוח מוגבל.</p> <p>3. אתר "מערות אפקה" הינו אתר עתיקות ויותר בו גידור וכניסה מוגבלת. באזור הגובל במערות אפקה יקבעו בתוכניות המפורטות הנחיות שיבטיחו מניעת הפגיעה בשטח.</p> <p>4. נחל אחיה- בתאי שטח 513-514 ישומרו הצמחייה בגבעת הקחוון ועצי האיקליפטוס בציר הוואדי ההיסטורי. בתכנית המפורטת יקבע הוראות לפיתוח קטע תוואי הנחל המועתק, כך שתתאים ותדגיש את האופי הטבעי של גדות נחלים הקיים.</p> <p>5. אזורי חולות- באזור המערבי של התכנית בתחום תא שטח 508 יישמרו. התכניות המפורטות יקבעו הוראות לשיקום הקרקע והצומח באזור זה.</p> <p>6. תכנון וביצוע עבודות בשטחים בעלי רגישות סביבתית יתואמו ויאושרו עם גורמי הסביבה.</p>	

אקוסטיקה	6.3
<p>א. התכניות המפורטות יקבעו תנאים להוצאת היתר בנייה אשר יבטיחו עמידה בספי הרעש על פי כל דין. האמצעים האקוסטיים שיינקטו, ככל הנדרש, ייקבעו בשלב הוצעת היתרי בנייה, בהתאם לבדיקות עדכניות של מפלסי הרעש הצפוי מהכבישים וממסילת הברזל בסביבה. במידה ומפלסי הרעש החזויים יחרגו מאמות המידה המחייבות לפי כל דין באותה עת לרעש מכבישים ומרכבות, יקבעו אמצעים אקוסטיים במבנים אשר יפחיתו את הרעש למפלס הנדרש (כגון מיגון אקוסטי דירתי).</p> <p>ב. תכנית מפורטת לרצועת תכנון המתח"מ תלווה בבדיקה של מפלסי הרעש הצפויים ממרכז התחבורה והשפעתם על המבנים הסמוכים. הבדיקה תתייחס לרעש לאורך דרכי הגישה למתח"מ ולמקורות רעש שהם חלק מהמרכז (כגון מערכות אוורור, מערכות מכניות וכו'). התכנית תכלול הוראות לאמצעים לטיפול במטרדי רעש, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תכנית מפורטת לבניה מעל מסילת הברזל תלווה בבדיקה של מפלסי הרעידות הצפויים במבנים המתוכננים מעל מסילה הברזל, באזור הקירוי בסמוך לכביש הנופש. במידה ומפלסי</p>	



	<p>6.3 אקוסטיקה</p>	<p>6.3</p>
<p>הרעידות החזויים יחרגו מהקריטריונים המקובלים באותו עת לרעידות, יקבעו בתכנית המפורטת האמצעים הנדרשים כדי להפחית את הרעידות לרמה הנדרשת. ד. התכניות המפורטות יגדירו הוראות ומגבלות לשלבי ההקמה.</p>	<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
	<p>בניה ירוקה-</p>	<p>התכניות המפורטות יכללו הוראות לבניה ירוקה והנחיות ליישום בהיבט "שכונתי" ו"מבנה בודד" על פי התקן התקף, בין השאר בנושאים אלה:</p> <p>א. שימוש חוזר במים- בהיתרי הבניה יוצגו אמצעים לאיסוף וטיפול במים דלוחים לשם השקיית שטחים ציבוריים, לרבות קביעת שטח למתקן סינון והגדרת חובת וההתחברות אליו. בבקשה להיתר תוצג תכנית אמצעים לאיסוף וניצול מקומי של מי עיבוי מזגנים.</p> <p>ב. שימור נגר עילי- לכל תכנית מפורטת תצורף תכנית לניקוז המפרטת את האמצעים להשהיית מי נגר עילי וחלחולו בתחום המגרש או העברתו למערכת קליטת מי הנגר הרובעית, והתחברות למערכת הניקוז העירונית להובלת עודפי מי הנגר, בהתאם להוראות לשימור נגר בתמ"א א/34/ב/4.</p> <p>ג. גז טבעי- בתכניות המפורטות ניתן לקבוע הוראות המאפשרות הקמת מערכת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד וכן את חיבורי הקצה לצרכנים.</p> <p>ד. מחזור פסולת - בתכניות המפורטות ניתן לקבוע הוראות המאפשרות הקמת מערכת פניאומאטית לפינוי פסולת הוראות לעניין נקודות איסוף פסולת למחזור, חדרי אשפה בגודל המאפשר הפרדת פסולת יבשה ורטובה ומקום ייעודי למיכלי אצירה למחזור.</p> <p>ה. בתכניות המפורטות ניתן לייעד קרקע לתחנה מעבר זמנית לאצירה, מיון ופינוי פסולת בניה, לתקופה מוגבלת עד למימוש הבניה והפיתוח. מתן היתר בניה לתחנת המעבר יותנה בחו"ד סביבתית אשר תגדיר את האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים בשלבי הבנוי והפיתוח השונים של התכנית.</p> <p>ו. שבילי אופניים - בכל תכנית מפורטת יקבעו הוראות לשילוב האלמנטים הבאים במערך הדרכים ובפיתוח, ככל הניתן וככל שהדבר נדרש:</p> <p>1. שבילים לאופניים, אשר יאפשרו ככל הניתן קישור לשבילי אופניים בשכונות הגובלות, למתח"מ ולמרכזים תחבורתיים אחרים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור.</p> <p>2. שילוב תשתיות לאופניים ברצועת הדרך, הסדרת חציה של דרכים.</p> <p>3. מקומות חניה לאופניים.</p> <p>ז. מסמכי הפיתוח והעיצוב הנופי והאדריכלי יכללו ככל הניתן, אמצעים להצללת קיץ וקרירת שמש ישירה בחורף, במדרכות ובמעברי הולכי הרגל.</p> <p>ח. נוחות אקלימית- התכניות המפורטות יכללו הוראות לאמצעי הצללה בהתאם לדו"ח האקלימי, במטרה לשפר את תנאי נגישות השמש למבנים, ולאפשר תכנון אקלימי פאסיבי של המבנים.</p> <p>ט. מטרדי רוח- תכנית מפורטת, תכלול הוראות בעניין האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רוח בהתאם לדו"ח האקלימי, ככל שהדבר יידרש.</p> <p>י. חיסכון באנרגיה במרחב הציבורי - בתכנית מפורטת יכללו הוראות בעניין תאורת לילה חסכונית וממוקדת, בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. תאורה מקומית וממוקדת בשטחי הציבור, ומניעת פיזור האור מיותר לסביבה.</p> <p>2. תאורת דרכים, וחניונים תיקח בחשבון הימצאות מקורות אור נוספים באזור.</p> <p>יא. קרינה אלקטרומגנטית - מתקני שידור סלולריים ישולבו בתשתיות קוויות ונקודתיות</p>



<p>6.4 בניה ירוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>ובמתקנים הנדסיים. כל היתר בניה יעמוד בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה.</p>	
<p>6.5 ביוב וניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>ניקוז- א. תכנית מפורטת תכלול נספח ניקוז מפורט, שיתואם עם רשות הניקוז. ב. הסדרת שטחי השהייה וחילחול מי גשמים, מחוץ לשטח התכנית ובקרבתה, בתיאום עם רשות הניקוז, תהיה תנאי למתן היתרי הבנייה מעל ל-40% משטח הבנייה הכולל בתחום תכנית זו.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>התכניות המפורטות יכללו סקר עצים וינהגו בו על פי הוראות החוק.</p>	
<p>6.7 פרוגרמה לשטחי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>בתכניות מפורטות יקבעו שטחים ושימושים לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה המפורטת בנספח "פרוגרמה לשטחי ציבור" ועל פי אמות המידה המפורטות להלן:</p> <p>1. היקף שטחי הציבור הבנויים (שב"צ)- לחינוך, תרבות, קהילה ורווחה בגין 3,000 יח"ד הראשונות בתכנית זו - יהיו לפי 100% מהמכסות הנדרשות לפי ההנחיות ואמות המידה שיהיו תקפות בעת אישור התכנית המפורטת. היקף שטחי הציבור הבנויים בגין יחידות הדיור הנוספות יהיה בהיקף של-80% מהמכסות האמורות.</p> <p>2. מכסת השטח הציבורי הפתוח מחושבת לפי אמות המידה הבאות: שצ"פ שכונתי, 5 מ"ר/נפש, ושצ"פ רובעי, 2 מ"ר/נפש.</p> <p>3. ככל שהפארק המרכזי יכלול שטח הגדול מהמכסה הנדרשת לשצ"פ רובעי לכלל האוכלוסייה בשטח התכנית, עפ"י המפתח הנ"ל, ניתן יהיה להביא בחשבון את השטחים העודפים שבפארק המרכזי בחישוב המכסה הנדרשת לשצ"פ שכונתי, וזאת בתנאי שתישמר הנגישות בין הפארק לשכונה הספציפית. בכל מקרה לא תותר חפיפה של השטחים הנדרשים לגינות פנים השכונתיות, כמפורט בפרוגרמה, למתחמים שאינם גובלים ישירות בפארק.</p>	
<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.8</p>
<p>רישום שטחי ציבור:</p> <p>1. מקרקעין שייעדו בתכניות מפורטות, במתחמים לאיחוד וחלוקה לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, למעט שטחים המיועדים ל... יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה. מקרקעין שייעדו במתחמים לאיחוד וחלוקה לצרכי ציבור אחרים, יוקצו למדינת ישראל.</p> <p>2. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור הכלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה ואשר חלות עליהן על פי תכנית זו הוראות מפורטות, יוקצו לרשות המקומית או למדינת ישראל כאמור בסעיף קטן (א), ויראו בהם מקרקעין שהוקצו לצרכי ציבור בתכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>3. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ואינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ביחס למקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.9 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p>6.9</p>
<p>התכניות המפורטות יכללו הוראות בדבר איחוד חלוקה מחדש, לפי פרק ג', סימן ז' לחוק, וזאת בהתאם להוראות התכנית הראשית (רש/800).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>6.9 איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p>	<p>6.9</p>
<p>השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בכל תכנית מפורטת יהווה יחידה נפרדת לאיחוד וחלוקה, וההוראות בעניין איחוד וחלוקה יקבעו בה לפי כל דין. בתכניות המפורטות תיכלל כלל הקרקע הכלולה במתחם לאיחוד וחלוקה על פי מצבה התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, אף אם היא יועדה בתכנית זו לצרכי ציבור והוחלו עליה על פי תכנית זו הוראות מפורטות.</p>	
<p>6.10 תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תכנית זו הינה תכנית מתאר ולא יותרו הוצאת היתרי בניה או ביצוע עבודות על פיה למעט: א. בתחום השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרך והוחלו עליהם בתכנית זו הוראות מפורטות. ב. ברצועות ברוחב 20 מ' הגובלת בדרכים כאמור בסעיף קטן (א). בשטח זה יותר ביצוע של עבודות זמניות ומעבר קווי ומתקני תשתיות, ככל שהדבר נדרש לצורך סלילת הדרך או חיבורי תשתיות מרחביות. ג. בשטח לבנייני ציבור ומוסדות ציבור, בתאי השטח המפורטים להלן, ג.1. תא שטח 18. ג.2. תא שטח 19. ג.3. תא שטח 24. ג.4. תא שטח 50. ד. בשטח המיועד לפארק בתאי שטח 500,501,513,514,516,524. 2. תנאי למתן היתרי בניה ולביצוע עבודות בשטחים שלא פורטו בסעיף קטן 1 יהיה אישור תכנית מפורטת. 3. שטח התכנית מחולק ל- 3 מתחמי תכנון - מתחם צפוני, מתחם מרכזי, מתחם דרומי. לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת למתחם בכללותו. הגבולות המדויקים של מתחמי התכנון יקבעו בתכניות המפורטות, ובלבד שלא יהיה שינוי בהיקפי הבניה המפורטים להלן: א. התכנית למתחם הצפוני תכלול 2,700 יח"ד מגורים, 260 יח' דיור מוגן, 390,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה. ב. התכנית למתחם המרכזי תכלול 4,600 יח"ד מגורים, 340 יח' דיור מוגן, 300,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה, מתוכם 40,000 מ"ר עיקרי בתחום המתח"מ. ג. התכנית למתחם הדרומי תכלול 1,700 יח"ד מגורים, 200 יח' דיור מוגן, 10,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה. 4. שלביות: א. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות לעניין שלביות ביצוע על פי הוראות תכנית זו. ב. בניני הציבור ומוסדות הציבור יקבעו במגרשים ביעוד שב"צ או בשטחי בניה המשולבים ביעוד אחר המיועדים לשימושים האמורים. ג. המענה לצרכי ציבור יינתן בתוך תחום התכנית המפורטת או בתחום תאי השטח המוגדרים בתכנית זו ברמת תכנון מפורט אף אם הם מחוץ לתחום התכנית המפורטת. מגרשי מבנים ומוסדות ציבור, הכלולים בתכנית זו ברמה מפורטת, יכללו בתחשיב שטחי הציבור הנדרשים במתחמי מגורים, סמוכים, לרבות שב"צים הכלולים במתחם גובל. ד. כל תכנית מפורטת תתנה את ביצוע יחידות הדיור במימוש השימושים הציבוריים, בהתאם לשלבי מימוש שיקבעו בה ואשר יבטיחו מתן מענה לצרכי האוכלוסייה שתגורר במקום.</p>	

<p align="center">תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ה. בכל תכנית מפורטת יקבעו הוראות המתנות היתרי בניה למגורים באישור מסמכי הפיתוח והעיצוב לשטחים הציבוריים הכלולים בתחומה, בהתאם לכללים אלה.</p> <p>ה.1. נקבע בתכנית מפורטת שהמענה לחלק מצרכי הציבור יינתן בשטח המוגדר בתכנית זו ברמת תכנון מפורט, לא יינתן היתר אלא אם אושר נספח פיתוח ועיצוב לאותו תא שטח שבו ממוקמים שטחי הציבור.</p> <p>ה.2. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תכנית מפורטת, למעט היתרים הניתנים על פי הוראות מפורטות בתכנית זו, יהיה אישור מסמך עיצוב נופי אדריכלי לשטח הפארק שפיתוחו נדרש לצורך מתן היתרי בניה לאותו חלק כמפורט בסעיף 6.12 בלהל.</p> <p>ה.3. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תכנית מפורטת, למעט היתרים הניתנים על פי הוראות מפורטות בתכנית זו יהיה אישור תכנית לביצוע של הדרכים והתשתיות הנחוצות לגישה למיקום היתר הבניה המבוקש כמפורט בסעיף 6.12 בלהל.</p> <p>5. הוראות סעיף 3 לא יחולו על רצועת תכנון המתח"מ.</p> <p>6. תכנית מפורטת לרצועת תכנון המתח"מ יכול שתכלול רק את מרכז התחבורה ודרכי הגישה אליו כמסומן בתשריט.</p> <p>7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן 4, בתכנית מפורטת נפרדת ניתן לכלול את רצועת תכנון המתח"מ ושטחים נוספים, על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>8. שטח מתחמי התכנון- כמסומן בתשריט. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות שינוי לא מהותי את גבולות מתחמי התכנון ובלבד ששטחו של כל מתחם לא יגדל ולא יקטן ביותר מ- 5%. זכויות הבניה בכל מתחם יהיו כפי הקבוע בתכנית זו, גם אם שטחו ישתנה כאמור, בכפוף למפורט בסעיף מס' 5 - טבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>א. מגורים- בתכנית מפורטת ניתן יהיה להעביר יח"ד בין תאי שטח ביעודים שונים בכל מתחם תכנון, ובלבד שסך יחידות הדיור במתחם התכנון לא ישתנה.</p> <p>ב. דיון מוגן- בתכנית מפורטת ניתן יהיה להעביר יח"ד של דיור מוגן בין תאי השטח ביעודים שונים בכל מתחם תכנון, ובלבד שסך יחידות הדיור המוגן בכל מתחם תכנון לא ישתנה.</p> <p>ג. מסחר ותעסוקה ביעוד מגורים- בתכנית מפורטת ניתן יהיה להמיר שטחי התעסוקה לשטחי המסחר באותו תא שטח ולהפך, בתנאים הבאים:</p> <p>ג.1. סך שטחי הבניה לשני השימושים לא יעלה על המפורט בטבלה 5 לכל תא שטח.</p> <p>ג.2. ביעוד מגורים- היקף שטחי המסחר בתאי שטח בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית יהיה 15%-30% מזכויות הבניה למגורים.</p> <p>9. ביעוד תעסוקה מסחר ומגורים- היקף שטחי המסחר בתאי שטח בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית יהיה 15%-10% מזכויות הבניה הכוללות בתא השטח.</p>	
<p align="center">תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מתקנים ביטחוניים:</p> <p>1. לא יינתנו היתרי בניה ולא יוקמו בניינים בתחום התכנית, שאינם תואמים את המגבלות שנקבעו על ידי הולמ"ב.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה ולא יוקם בניין בתחום התכנית שאינו תואם את ההנחיות שיקבעו מעת לעת על ידי רת"א, לעניין גובה הבניינים.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת לדרכים ותשתיות ראשיות, לשטחים לבנייני ציבור ומוסדות ציבור ולשטח פארק.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

2. על היתרי בניה וביצוע עבודות בשטחים יחולו התנאים כלהלן:
 - א. תנאי להיתר בניה בתאי השטח המיועדים לשב"צ יהיה אישור הוועדה המחוזית למסמך פיתוח ועיצוב בקנ"מ 1: 500 לכל תא שטח בשלמותו. המסמך יכלול:
 - א,1. חלוקה למתחמי משנה ופירוט השימושים הציבוריים בכל מתחם משנה, בהתאם לנדרש, תוך הבטחת שילוב שימושים בכל מתחם משנה, ככל הניתן.
 - א,2. תכנון השטחים הפתוחים במתחמי המשנה כך שיאפשרו שימוש הציבור מחוץ לשעות הפעילות הראשית.
 - א,3. דרכי גישה להולכי רגל, שבילי אופניים וחניה המשרתת אותם, בתחומי מתחמי המשנה, ככל הנדרש.
 - א,4. תנאי להיתר בניה יהיה סיום הטיפול בטיהור הקרקע, בכל תא שטח בשלמותו.
 - ב. היתר עבודה (כניסה לשטח) בתאי השטח המיועדים לפארק יינתן רק לאחר אישור הוועדה המחוזית למסמך עיצוב נופי אדריכלי לשטח הפארק בשלמותו. מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי לקבוע שמסמך העיצוב הנופי אדריכלי יחול על חלק משטח הפארק, ובלבד ששוכנע שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות לפיתוח הפארק. מסמך עיצוב נופי אדריכלי יהיה בקנ"מ 1: 500.
 - ב.1. על אף האמור בסעיף קטן 3 רשאי מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית להיתר מתן היתר וביצוע עבודות פיתוח בשטח הפארק ללא הגשת מסמך עיצוב נופי אדריכלי אם ראה שמדובר בשטח קרקע מצומצם שלפיתוח או הבינוי בו אין השפעה של ממש על הפארק בכללותו ועל פיתוחו הכולל, או אם ראה שמדובר בעבודות פיתוח או הכשרה ראשוניות שנדרשות לצורך המשך פיתוח הפארק ואין להן השפעה של ממש על פיתוחו הכולל או אם ראה שיש צורך בכך מחמת דחיפות העניין או בנסיבות מיוחדות אחרות.
 - ב.2. מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להתנות אישורו של נספח העיצוב הנופי אדריכלי לפארק בהגשת חוות דעת אקוסטית ובחוות דעת של רשות הניקוז, אם נוכח שיש צורך בכך.
 - ב.3. טרם מתן האישור למסמך העיצוב הנופי אדריכלי לפארק, יאפשר מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית למהנדס הוועדה המקומית, לנציג המשרד להגנת הסביבה בוועדה המחוזית ולנציג הארגונים שעניינים בשמירה על איכות הסביבה בוועדה המחוזית הזדמנות להעיר את הערותיהם.
 - ב.4. מסמך העיצוב הנופי אדריכלי לפארק יקבע את כל אלה:
 1. אופן ואופי פריסת הבינוי והשימושים, העמדתם, היקפם והשתלבותם במתחם.
 2. פיתוח שטח ונוף, כולל גבהי פיתוח, הנטיעות ואופן פריסתן, בהתייחס בין השאר לעקרונות הנופיים הכלולים בנספח הנוף של תכנית זו ובהוראות סעיף 4.2.2, ובאמור בפרק ה' סעיף 5.4 בתסקיר ההשפעה על הסביבה. פיתוח הפארק יעשה תוך שמירה ככל הניתן על משאבי נוף, חי וצומח.
 3. מיקום עקרוני של ריהוט רחוב ותאורה.
 4. תנועה- הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום ושירות. תוואי שבילי האופניים והשבילים להולכי רגל, תוך הבטחה ככל הניתן של הקישוריות עם המרקם הבנוי שמעבר לדרך מס' 1; 5. שלבי הפיתוח של הפארק.
 6. מיקום שמורה נקייה מתשתיות כאופציה למעבר נת"צ בעתיד, וכן הנדרש בפיתוח הפארק להתאמתה למעבר זה
 7. מיקום התשתיות העוברות בפארק, לרבות קווי, מתקני ומבני התשתית, תוך שילובם ככל הניתן בפיתוחו הנופי של הפארק;



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>8. מיקום השטח להשהיית מי גשמים, תוואי נחל אחיה ואופן הפיתוח של אגם ההחדרה, כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו. גופי מים נוספים לפנאי ונופש במידה ויהיו יופרדו מגוף ההשהיה.</p> <p>9. מיקום המבנים שיוקמו בשטח הפארק.</p> <p>10. התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, תוך צמצום ככל הניתן של מפגעי רעש וזיהום אוויר.</p> <p>5. במרכז הפארק יתוכנן שטח פתוח ברמת פיתוח אינטנסיבית. מדרום, ממזרח ומצפון לשטח האינטנסיבי, יתוכנן שטח פתוח ברמת פיתוח אקסטנסיבית. ישמרו רצועות ירוקות פתוחות אשר יקשרו בין השטחים הפתוחים במרכז התכנית לבין השטחים הפתוחים בהיקפה.</p> <p>6. מבלי לגרוע מהוראות סעיף קטן ב.5, מסמך עיצוב נופי אדריכלי יכלול הוראות ל ש.צ.פ טבעי כמפורט להלן:</p> <p>1. בתא שטח 524 וחלק מתאי שטח 500 ו-501- שילוב שטח לשימור קרקע גרומוסול ולהעתקת פקעות נרקיסים;</p> <p>2. בתא שטח 508 - שילוב שטח לשימור בית הגידול של קרקע חולית;</p> <p>3. בתאי שטח 513-514 תשומר הצמחייה בגבעת הקחון ועצי האיקליפטוס. בציר הוואדי ההיסטורי יתוכנן ככל הניתן שיקום אקולוגי.</p> <p>4. בתא שטח- 522 השטח יהיה מגונן או ישמש לחקלאות, ויהיה שטח המשכי לשטח הירוק בתכנית רש/763/1 על שינוייה. באזור זה יובטח רצף המעבר להולכי רגל ואופניים, ומעבר אקולוגי, עם רצועת הנופש ממזרח, כציר מטרופוליני ירוק ראשי.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>7. באזור הצמוד לדופן המגורים בפארק תפותח טיילת עירונית המשתלבת עם שטחי הפארק. בתחום הטיילת יותר מעבר רכב לשירות ולפריקה וטעינה, בשעות מוגבלות, לבתי קפה ומסעדות בחזית המגורים הפונה לפארק. תכנית העיצוב הנופי אדריכלי לפארק תקבע את גבולות הטיילת והוראות הפיתוח והעיצוב האדריכליות.</p> <p>8. כל אלמנט בנוי בפארק ישתלב בתכנון הנופי.</p> <p>9. חזות המבנים, ריהוט הרחוב או כל אלמנט בנוי אחר ישמרו ככל הניתן על עיצוב אחיד לכל תא השטח.</p> <p>10. מתקני תשתית על קרקעיים ישולבו ככל הניתן בפיתוח השטח.</p> <p>11. מופע הנחל יהיה טבעי ככל הניתן.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה יהיה סיום הטיפול בטיהור הקרקע, בתחום שיקבע מסמך עיצוב נופי אדריכלי לעיל.</p> <p>ג. תנאי להיתר, להרשאה או לביצוע דרכים ותשתיות יהיה אישור הוועדה המקומית או מי שהוסמך על ידה למסמך פיתוח בקני"מ 1:500 שיכלול תשתיות, פיתוח נוף, וכן גישורים למעבר הולכי רגל, אופניים ורכב וחיצים אקוסטיים לצדי הדרכים, במידת הנדרש.</p> <p>ד. תנאים נוספים להיתרי בניה יהיו:</p> <p>1. גמר פינוי בפועל של כל מתקני התשתית המהווים סיכון בטיחותי וסביבתי לשימוש הציבורי בתחום תא השטח נשוא ההיתר.</p> <p>2. מילוי הדרישות המפורטות בהוראות איכות הסביבה, סעיף 6.2 לעיל, ביחס למתן היתרי בניה. תנאי לאיכלוס יהיה מילוי הדרישות המפורטות בהוראות איכות הסביבה, לעיל, ביחס למתן היתרי איכלוס.</p> <p>ה. התניות תחבורה:</p> <p>1. הרשאה לביצוע של כל פרויקט תחבורתי תאפשר מתן היתרי בניה. לשטחי תעסוקה ומגורים</p>	

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כמפורט בסעיף 7 להלן.</p> <p>2. תנאי היתר בניה לשימושי תעסוקה ומסחר בתחום ייעוד מסחר ותעסוקה (תאי שטח 901, 902) יהיה ביצוע הדרכים והנדרש לקישוריות בין אמצעי התעבורה השונים כולל תחנת רכבת.</p>

6.14	הנחיות מיוחדות
	<p>א. תותר הקמת מתקנים קבועים לדיגום, טיהור וטיפול בזיהום מים וקרקע בכל שטחי הציבור למיניהם ובתנאי שמיקום המתקן לא יסכל את מימוש היעוד העיקרי במגרש ולא יסכל את השימוש במגרשים הסמוכים לו, כל זאת בהתאם לתכניות הטיפול בקרקע ובמים ובכפוף לאישור מסמך פיתוח על ידי הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידה, אשר תבחן את מיקומם המיטבי. ב. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה, בכל תחום התכנית במרחק שלא יקטן מ-80מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה או רשות מוסכמת אחרת כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ג. תותר בכל שטח התכנית כשימוש זמני הקמת מתקנים, מבנים ועבודות לדיגום וטיפול בזיהום מים וקרקע וסלילת דרכי גישה זמניות ללא צורך באישור מסמך פיתוח כתנאי להוצאת היתר בתנאי והתקבל אישור הוועדה המקומית ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש כאמור יסתיים לפני פיתוח המגרש עליו הוא ממוקם.</p> <p>2. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד.</p> <p>3. ראתה הוועדה המקומית כי יש מי שעלול להיפגע ממתן האישור להקמת המבנים הנ"ל או מסלילת דרכי הגישה הזמניות, לא יינתן אישורה אלא לאחר שפרסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הוועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר יעשו בדומה לקבוע בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>4. נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו.</p> <p>5. לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו.</p> <p>6. תיאסר הקמת שטחי התארגנות בשטחים רגישים נופית וסביבתית.</p>

6.15	תשתיות
	<p>מתקני תשתיות המהווים חלק ממערך תשתיות ארצי ירוכזו ככל הניתן בתוך השטחים הפנויים בלולאות המחלפים.</p> <p>כל התשתיות והמתקנים יהיו תת קרקעיות, ככל הניתן, ובכלל זה קווי מתח גבוה ומתח עליון.</p>

6.16	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>בהתאם להוראות סעי' 63 ו-69 (12) לחוק התכנון והבניה מוטלת בזה חובת השתתפות במימון הוצאות התכנית, עריכתה וביצועה, לרבות עלויות ביצוע סקרים, מדידות ובדיקות שונות, כפי שנדרשים במהלך התכנון על כל בעלי הזכויות במקרקעין שבתכנית, עפ"י חלקם היחסי בזכויות. התשלום יבוצע בעת המימוש הראשון של כל בעל זכויות. לעניין זה, "מימוש" - כמשמעותו בתוספת השלישית לחוק.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>א. התכניות המפורטות ייקבעו הנחיות לביצוע בהתייחס לכמות יחידות דיור, כמות שטח למסחר ותעסוקה בכל שלב, פיתוח מערכת התחבורה, והוראות בענייני פארקים ושטחי ציבור. מבלי לגרוע מן האמור, התכנית המפורטת הראשונה, למעט תכנית לרצועת המתח"מ באם תוגש בנפרד, תקבע מכסת פיתוח שלא תפחת מ-2,300 יח"ד ו-62,000 מ"ר תעסוקה, ואת חלק הפארק המרכזי שיידרש פיתוחו בשלב זה. וכן דרכים, מתקני תשתיות ומובלים, הנדרשים לחיבור למערך החיצוני. ב. מנה זו תיכלל ככל הניתן בתכנית המפורטת למתחם המרכזי, אולם ניתן יהיה לפצל אותה בין תכניות נוספות, על פי הוראות שיקבעו בתכניות המפורטות. ג. למרות האמור בסעיף א. לעיל, ניתן יהיה לקדם בנפרד תכנית לרצועת תכנון המתח"מ תנאי להיתר בניה לשימושי תעסוקה ומסחר בתחום תכנית זו, יהיה ביצוע הדרכים והנדרש לקישוריות בין אמצעי התעבורה השונים כולל תחנת רכבת. ד. למרות האמור בסעיף א. לעיל, ניתן יהיה לקדם בנפרד תכנית לרצועת תשתיות, מתקני תשתיות ומובלים הנדרשים לחיבור למערך תשתית מרחבי חיצוני.</p>	<p>1. היתרי בניה ל- 1,000 יח"ד ול-30,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בחיבור לדרך נמיר והרחבת הצומת. 2. היתרי בניה ל- 500 יח"ד ול-15,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בהפרדה מפלסית בצומת נמיר/כביש מס' 2 3. היתרי בניה ל- 500 יח"ד ול-15,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בנתיב בלעדי לתח"צ בכביש מס' 2 4. היתרי בניה ל- 5,000 יח"ד ול-150,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בהפעלת תחנת רכבת במחלף אילון/ המתח"מ. 5. היתרי בניה ל- 500 יח"ד ול-10,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בהארכת כביש מס' 20 עד לשפיים עם חיבור לכביש-531. 6. היתרי בניה ל- 1,000 יח"ד ול-20,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בנתיב מהיר בכביש מס' 20, בין שפיים לת"א. 7. היתרי בניה ל- 700 יח"ד ול-40,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו במימוש כביש הנופש, עם חיבורים לכביש מס' 4 וכביש מס' 2. 8. היתרי בניה ל- 2,500 יח"ד ול-80,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בחיבור כביש הנופש לאיילון ברמפות לדרום ומדרום. 9. היתרי בניה ל- 2,000 יח"ד ול-40,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו בנתיב בלעדי לתח"צ בכביש הנופש. 10. היתרי בניה ל- 1,000 יח"ד ול-30,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו שדרוג החיבור הקיים לכביש מס' 5. 11. היתרי בניה ל- 1,500 יח"ד ול-20,000 מ"ר תעסוקה עיקרי יותנו במחלפון על כביש 5. 12. היתרים לבניה מעל למפורט לעיל יותנו בפירוט תחבורתי נוסף. 13. סדר מימוש הפרויקטים התחבורתיים איננו מחייב, היקפי הבניה המפורטים לכל פרויקט עומדים בפני עצמם. 14. אין תלות בביצוע בין המגורים לתעסוקה (ובכלל זה מסחר), ניתן יהיה לממש כל אחד</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>מהם בנפרד או שניהם יחד, עד לסך ההיקפים המפורטים ללעיל.</p> <p>15. ניתן יהיה לאשר שלבי ביניים בהתאם למימוש חלקי של כל פרויקט תחבורתי בתאום עם משרד התחבורה.</p> <p>16. מימוש שטחי בניה לצרכי ציבור לא יהיה מותנה במטלות התחבורה לעיל.</p>
2	ניתן יהיה לקדם בו זמנית תכניות מפורטות לכלל שטח התכנית.	<p>תנאי למימוש התכנון יהיה מילוי המטלות התחבורתיות הנדרשות למימוש היקפי הבניה לפי המפורט בסעיף לעיל.</p>

7.2 מימוש התכנית

- תכנית מפורטת ראשונה עפ"י תכנית זו תוגש לא יאוחר מ-5 שנים ממועד אישורה של תכנית זו.
- כל עוד לא הוסרו מגבלות הבניה של הולמ"ב ורת"א המתייחסות לתחום התכנית, ניתן יהיה לממש את הזכויות המוגדרות בתכנית זו בכפוף למגבלות הבנייה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32