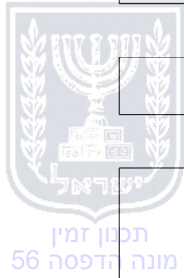


הוראות התכנית

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/800/1) 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 56, תכנון זמין
- לקבוע את היקף יחידות הדירור וזכויות הבניה בתחום התכנית:
- כי 9,800 יח"ד, שחלקן דירור מיוחד, 20% מיחידות הדירור שאינן דירור מיוחד יהיו דירות קטנות. 700,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר. עד 473,000 מ"ר שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור.
- לקבוע הוראות בדבר יעודים ושימושים נוספים שניתן לקבוע בתכניות מפורטות בתחום ייעודי המגורים והתעסוקה ומסחר, ובהם שבי"צ ושצ"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 לתכנון מפורט של האזור 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 דירור, כמות שטח למסחר ותעסוקה בכל שלב, התניות תחבורתיות, והוראות בענייני פארקים ושטחי ציבור.
- לקבוע הוראות בנוגע למתחמים ראשיים לבנייה 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 אזורי היקוות והשהייה לניקוז באירועים בתדירות 1:100 שנה, וכן הוראות להכללת מערכות תשתית נוספות בתכניות המפורטות.
- לקבוע הנחיות בנייה 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 והשצ"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

1,874.537 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 רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
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



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2812	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2812 ממשיכות לחול.	5442	4342	29/09/2005
רש/ 763 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 763 /1. הוראות תכנית רש/ 763 /1 תחולנה על תכנית זו.	6080	2734	28/04/2010
553-0190975	כפיפות	(להלן - תכנית רש/1010). תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 553-0190975 (תכנית רש/ 1010) ובכלל זה אפשרות מימוש מינהרת התשתיות. הוראות תכנית 553-0190975 תחולנה על תכנית זו.	7715	5845	27/02/2018

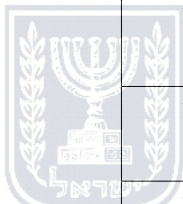


1.7 מסמכי התכנית

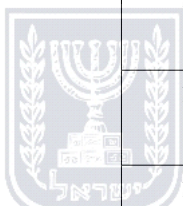
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מזור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי מזור		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21/09/2018	ברנרד גטניו	18/07/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, גליון 1	02/10/2018	אורי מזור	14/08/2018	1	1: 2500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח בינוי, גליון 2, חתכים	14/02/2018	אורי מזור	14/01/2018	2	1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח נוף, גליון מס' 1	02/10/2018	שלומי זאבי	22/08/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף, גליון מס' 2	02/10/2018	שלומי זאבי	19/08/2018	2	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף, גליון מס' 3, חתכים	02/10/2018	שלומי זאבי	19/08/2018	3	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף, גליון מס' 4, חתכים	02/10/2018	שלומי זאבי	19/08/2018	4	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	18/10/2018	דני פוכס	04/10/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים	02/10/2018	יהודה אריה	19/08/2018	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה לשלב ראשון	02/10/2018	שמואל בדולח	03/07/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה לשלב שני	02/10/2018	שמואל בדולח	03/07/2018	2	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה לשלב שלישי	02/10/2018	שמואל בדולח	03/07/2018	3	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח הידרולוגי - פרשה טכנית	02/10/2018	שמואל בדולח	04/07/2018	24		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים	10/10/2018	צפריר ויינשטיין	14/02/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	מערכת הספקת מים על רקע סקירה סביבתית	10/10/2018	צפריר ויינשטיין	09/10/2018	5		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח ביוב	02/10/2018	שמואל בדולח	02/10/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב והנחיות	10/10/2018	שמואל בדולח	09/10/2018	12		מנחה	ביוב
לא	נספח חשמל ואנרגיה	02/10/2018	יובל טיקטין	21/08/2018	1	1: 2500	מנחה	חשמל

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		2	20/09/2018	יובל טיקטין	18/10/2018	פרשה טכנית בנושא אנרגיה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	08/10/2018	יהודה אריה	09/10/2018	נספח תשתיות	לא
סקר סייסמי	מנחה		54	04/10/2017	עמיר אידלמן	16/04/2018	סקר סייסמי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		9	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים על מדידה, גליון 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים על מדידה, גליון 2	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים על מדידה, גליון 3	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים על פיתוח, גליון 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים על פיתוח, גליון 2	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	30/04/2018	אדיר אלווס	30/04/2018	סקר עצים על פיתוח, גליון 3	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		35	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 1/17	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		35	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 2/17	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		30	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 3/17	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		33	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 4/17	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		44	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 5/17	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		34	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 6/17	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		9	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 7/17	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		107	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 8/17, נספחים א-ד'	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		60	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 9/17, נספח ה'	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		58	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 10/17, נספח ה' 2	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		15	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 11/17, נספח ו'	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		6	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 12/17, נספחים 1-2	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		4	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 13/17, נספחים 3-4	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		4	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 14/17, נספחים 5-6	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		3	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 15/17, נספח 8	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		4	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 16/17, נספחים 9-11	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		5	01/06/2016	אלדד שרוני	30/04/2018	תסקיר השפעה על הסביבה, 17/17, נספחים 12-15	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		6	08/10/2018	ניר מעוז	09/10/2018	נספח מעברים אקולוגיים	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה לצורכי ציבור	21/09/2018	זאב ברקאי	20/08/2018	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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	

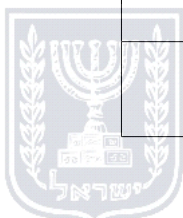
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	מנעד תכנון נוף בע"מ	מזור	(1)		03-9733640	03-9773090	shlomi@min add.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
יועץ ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ	נתניה	(2)	7	073-7903900	09-8649805	ziv@hgm- eng.co.il
מהנדס חקלאי, מים וקרקע	מהנדס	צפריר ויינשטיין	2249	צפריר וינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון (3)		03-6241215	03-6241216	zw@zwwv.c om
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
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 ביסוס	מהנדס	רון בן ארי	40914		כפר בן נון	(4)		050-6456321	08-9797099	rb_geo@012. net.il
יועץ תשתיות מתקדמות	יועץ תשתיות	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
פרוגרמה	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ משפטי	עו"ד	שרית דנה	13193	זינגר דנה ושו"ת	רמת גן	היצירה	3	02-6220985		sarit@zinger- law.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
MSc.Aco ustics	יועץ אקוסטי	דוד אפשטיין		אפשטיין אקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(5)		02-6417959	02-6427103	david@epac. co.il
MSc מוסמך למדעי הטבע	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(6)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
ד"ר לגיאולוגיה	גיאולוג	עמיר אידלמן			ירושלים	שמעון	5	02-6727372		amgeolog@g mail.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
	אקולוג	ניר מעוז	000000	נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gma il.com
	ארכיאולוג	אמיר פלדשטיין			כפר רות	(7)		08-9761347	08-9762702	safaf@bezeqi nt.net

(1) כתובת: ת.ד. 218.

(2) כתובת: רחוב גיבורי ישראל.

(3) כתובת: ת"ד 14195.

(4) כתובת: משק 64.

(5) כתובת: ת.ד. 11617.

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

(7) כתובת: מושב כפר רות ד.נ. מודיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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
דיור מיוחד	דיור מוגן כמשמעותו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב- 2012
דירה קטנה	יחידת דיור למגורים בשטח של 68 מ"ר שטח עיקרי + ממ"ד.
כביש הנופש	דרך מאושרת בתכנית רש/763/1, המחברת בין כביש מס' 4 למרכז התחבורה בתכנית זו.
מעברים במפלס נפרד	רוחב המעברים המסומנים בתשריט מהווים תחום לתכנון המעבר בתכניות המפורטות.
מתקנים הנדסיים	בתכנית זו שימוש למתקנים הנדסיים ביעוד "מתקנים הנדסיים" הוא שימוש לצרכי ציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק.
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, שטחי תעסוקה ומסחר, מתקנים הנדסיים מעל לכביש 20 ומזרחית לו, ושטחים ציבוריים פתוחים.
שטחים לרווחת הציבור	שטח בנוי המשמש כשטח ציבורי פתוח או כשטח לבנייני ציבור המצוי בתוך מבנה שיעודו אינו ציבורי, לרבות קומה מפולשת, מרפסת גג וכיוב'.
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 לייעודים ולשימושים השונים. וכן לקבוע הוראות של תכנית מפורטת בנוגע למערך הדרכים והתשתיות הראשיים, 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 ושימושים מותרים לאורכם.
3. להגדיר מערך עיקרי של דרכים פנימיות ומערכות תשתית מרכזיות, ברמת תכנית מפורטת, ולאפשר ביצועם מכוח תכנית זו.
4. לייעד קרקע לשטחי ציבור פתוחים מרכזיים, ובכללם הפארק המרכזי ברמת תכנית מפורטת.
5. לייעד קרקע לשטחים מרכזיים למוסדות ציבור.
6. לקבוע הוראות ליעוד שטחי הקרקע, ושטחי הבניה, בתחום הייעודים המתאריים, לשב"צ ולשב"פיים שכונתיים, ולפיתוחם, בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור.
7. לקבוע הוראות בנוגע לאופי הבינוי בשימושים השונים, לעיצוב עירוני, טבע עירוני, תחבורה, מערכות התשתית, ובכלל זה העתקת תחנת הדחף הקיימת, וכן הוראות בעניין תכנון "רובע ירוק", ולאפשר פיתוח מערכות תחבורה ותשתיות מכח תכנית זו.
8. לקבוע הוראות ביחס לאופי פיתוח שטחים פתוחים, שמירת ערכי טבע, נוף וארכאולוגיה, ביחס לצירים ירוקים להולכי רגל/רוכבי אופניים ולמעברים אקולוגיים, בדרך שתבטיח חיבורים המשכיים בין השב"פיים, וכן איזורי ניהול נגר באירועי סופה בהסתברות של 1:100 שנים.
9. לקבוע הוראות בעניין איכות הסביבה, ובכלל זה טיהור קרקע ככל שיידרש ולקרינה אלקטרו-מגנטית.
10. 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.
11. לקבוע הוראות לרצועת תכנון המתח"מ, הכוללת מרכז תחבורה במחלף כביש 20, וזכויות בניה לאזור תעסוקה ומסחר סמוך לו.
12. לקבוע כי תנאי למימוש זכויות הבניה לפי תכנית זו הוא שלא יסתרו את המשך פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים, כל עוד יוותרו במקומם, והוראות בהתייחס למגבלות המוטלות עקב קיומם של מתקנים אלה.
13. לקבוע את מספר יח"ד בתחום התכנית כ-9,800, שחלקן דיור מיוחד, ושטחי הבנייה הנדרשים לכך. לקבוע ש-20% מיחידות הדיור שאינן דיור מיוחד יהיו דירות קטנות.
14. לקבוע זכויות בניה לתעסוקה ולמסחר בכל תחום התכנית.
15. לקבוע זכויות בניה לבנייני ציבור ומוסדות ציבור.

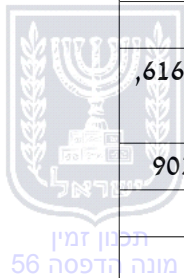
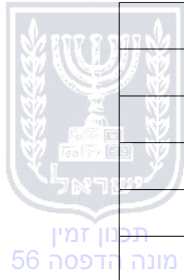


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	582,521 - 519,503
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	902,901,861,860
מסילה מאושרת	635 - 630,620 - 617
מרכז תחבורה	912 - 910
מתקנים הנדסיים	530

יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	528, 524, 522, 516, 514, 513, 508, 501, 500
שטח ציבורי פתוח	509, 507 - 504, 409 - 401



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	528, 514
בלוק ביטול	דרך מאושרת	607, 606
בלוק ביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	800
בלוק ביטול	מסילה מאושרת	617
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	505, 409
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים ד'	3
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מגורים מסחר ותעסוקה	801
בלוק מסוף אוטובוסים/מוניות	מרכז תחבורה	912
בלוק מסוף מתע"נ	מרכז תחבורה	911
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מאושרת	606
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	514, 501, 500
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	409
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	פארק / גן ציבורי	514
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	582, 521 - 519, 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, 861, 860
גבול מתחם	מסילה מאושרת	635 - 630, 620 - 617
גבול מתחם	מרכז תחבורה	912 - 910
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	530
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 תלת מימדי	דרך ו/או טיפול נופי	521 - 519
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	מסחר ותעסוקה	902, 901, 860
גבול מתחם תלת מימדי	מסילה מאושרת	634 - 630, 620, 619
גבול מתחם תלת מימדי	מרכז תחבורה	912 - 910
גבול מתחם תלת מימדי	מתקנים הנדסיים	530
גבול מתחם תלת מימדי	פארק / גן ציבורי	522
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	520, 519, 503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	510, 511, 517, 518, 600, 602 - 604, 606, 608 - 611, 614, 615, 621 - 626, 628, 629
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	700, 701, 715, 718, 903
גשר/מעבר עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	803
גשר/מעבר עילי	מסחר ותעסוקה	860
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	619, 620, 631, 633, 635
גשר/מעבר עילי	מתקנים הנדסיים	530
גשר/מעבר עילי	פארק / גן ציבורי	508, 516, 522, 524, 528
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	401 - 404, 504, 505, 507, 509
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	600, 605, 606, 609, 622, 623
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	718
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	801
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	901, 902
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	508, 528
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	406 - 409, 505, 506, 509
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	510, 517, 603, 609, 614, 615, 621, 624 - 626
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	700, 701, 707, 709, 713, 715
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	19, 50
הנחיות מיוחדות	מגורים די'	2, 6
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	803
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	620, 631 - 633
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	530
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	500, 516, 522, 524
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	402, 507
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	24
הנחיות מיוחדות ב	פארק / גן ציבורי	514, 528
זיקת הנאה	דרך /או טיפול נופי	519
זיקת הנאה	דרך מאושרת	510, 616
זיקת הנאה	דרך מאושרת	510, 616
זיקת הנאה	דרך מוצעת	706
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	803, 808
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	902
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	860, 861
זיקת הנאה	מרכז תחבורה	910 - 912
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	707
חורשה לשימור	דרך /או טיפול נופי	520
חורשה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	806
חורשה לשימור	פארק / גן ציבורי	500, 508, 513, 514, 528
חזית מסחרית	דרך /או טיפול נופי	503, 582
חזית מסחרית	דרך מוצעת	708
חזית מסחרית	מגורים די'	1, 2, 5 - 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	808 ,803 ,801 ,800
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	861 ,860
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	מגורים מסחר ותעסוקה	805 ,803
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	632
מנהרה/מעבר תחתי	פארק / גן ציבורי	524 ,522 ,516 ,513 ,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
ציר נחל	מגורים מסחר ותעסוקה	801
ציר נחל	פארק / גן ציבורי	524 ,500
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	607 ,606
קו דלק/נפט	מגורים מסחר ותעסוקה	800
קו דלק/נפט	מסילה מאושרת	617
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	505 ,409
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך ו/או טיפול נופי	521 - 519
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	621 ,616 - 612 ,609 ,608 ,511 ,510
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	627 -
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מוצעת	903 ,719 ,718 ,715 ,706 ,701 ,700
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים מסחר ותעסוקה	808 ,803
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר ותעסוקה	902 ,901 ,861 ,860
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסילה מאושרת	634 - 630 ,620 ,619
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מרכז תחבורה	912 - 910
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מתקנים הנדסיים	530
רצועה לתכנון (פוליגונית)	פארק / גן ציבורי	528 ,522 ,514

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך /או טיפול נופי	582 ,521 ,503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	,616 ,614 ,613 ,606 - 604 ,518 ,510 625
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	713 - 706
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	861 ,860
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	524 ,516 ,514 ,513 ,508 ,501 ,500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	509 ,506 - 504 ,409 - 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
59.81	1,121,252	אזור מעורב למגורים ותעסוקה
1.93	36,227	אזור משולב לתחנת רכבת מסוף תחבורה ותעסוקה (מתנ"ח)
1.54	28,864	דרך /או טיפול נופי
29.46	552,226	דרך קיימת
3.23	60,542	שטח מסילת ברזל
1.99	37,325	שטח ציבורי פתוח
2.03	38,114	שצ"פ חקלאי
100	1,874,550	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.52	28,442.4	דרך /או טיפול נופי
28.55	535,146.76	דרך מאושרת
7.26	136,061.03	דרך מוצעת
7.17	134,344.49	מבנים ומוסדות ציבור
12.38	232,004.24	מגורים ד'
15.86	297,359.04	מגורים מסחר ותעסוקה
0.73	13,623.76	מסחר ותעסוקה
3.92	73,529.55	מסילה מאושרת
0.51	9,635.81	מרכז תחבורה
0.55	10,379.65	מתקנים הנדסיים
20.04	375,686.77	פארק / גן ציבורי
1.51	28,322.93	שטח ציבורי פתוח
100	1,874,536.43	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח המיועד על פי תכנית זו למגורים ד' מיועד, ברמה מתארית, 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. שימוש ראשי: מגורים.</p> <p>ב. שימוש נוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דיור מוגן. 2. שטחים לבניני ציבור ולמוסדות ציבור. 3. שטחים ציבוריים פתוחים. 4. דרך, דרך משולבת, שביל להולכי רגל ושבילי אופניים, תחנות קצה לתחבורה ציבורית ושימושים דומים נוספים. <p>ג. שימוש משני:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים, שירותים ומסחר ושימושים דומים נוספים. 2. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, משרדי ממשלה ורשות מקומית, שימוקמו בתוך בניני המגורים. 3. חניה ציבורית. 4. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית לשרות התושבים, ובכלל זה קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאד, מתקני ניהול נגר, ותחנות מקרו-אנרגיה. 5. בתא שטח 6, בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות יותרו צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים. <p>ד. שימוש נילוה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים המהווים חלק מבניין מגורים ומיועדים לרווחת הדיירים. 2. שטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור או זיקת הנאה למעבר לטובת מגרש אחר. לרבות זיקות הנאה למעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים לבניינים ומוסדות ציבור, שיוגדרו בתכניות המפורטות, זכויות הבניה לא יפחתו מ-200% עיקרי. 2. משרדים ומסחר- יותרו לאורך צירי הפעילות הראשיים, בקומות המסד ובתת הקרקע של בניינים המיועדים למגורים. 3. שימושים ציבוריים לפי סעיף ג(2), יותרו בקומות המסד.
ב	<p>הוראות בניוי</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 בניוי</p> <p>במגרשים בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית (באמצעות קו סגול בתשריט), לפחות 60% מחזית הבניין ייועד לשימושי תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>תכנית מפורטת החלה על מגרשים אלה תכלול הוראות בניוי 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>
ד	<p>הוראות בניוי</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 לא יפחת מ-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, ויראו בהם שימוש ציבורי. בתכניות המפורטות תותר קביעת זיקות הנאה למעבר בין חניונים לשימושים שונים, ככל שיידרש, לצורך תפעולם המשותף ועל מנת לאפשר בנייה בשלבים. לא תותר הצמדה של יותר מ- 10% מהחניות בשטחים לתעסוקה ומסחר.
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> פרישת הבינוי תיקבע בתכנית המפורטת, בהתייחס בין השאר לנספח הבינוי המנחה. הבינוי יכלול 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", ייועדו 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.

4.1	מגורים ד'
<p>בחזית זו יותרו בתי קפה ומסעדות. בחזית זו לא ימוקמו מתקנים הנדסיים וטכניים על פני הקרקע.</p> <p>אורך החזית הרציפה לבניינים הפונים לכיוון דרום והמרווחים ביניהם יקבעו בשים לב להשלכות המיקרו אקלימית.</p> <p>5. ניתן לקבוע מרפסות בהתאם לשטחים המפורטים בעמודת מרפסות בטבלה 5.</p> <p>6. התכנית המפורטת תקבע תכנית בניה מירבית לכל מבן.</p> <p>7. התכנית המירבית בתת-הקרקע תהיה 80% משטח המגרש, במטרה שלא יצא נגר מחוץ לתחומי המגרש או סביבתו.</p> <p>(ראה סעיף 6.5. ס.ק.1). בחלקים בהם חורג המרתף מתכנית הבניין, שמעל לקרקע, 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>1. 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>2. יכללו הוראות להטמנת תשתיות או שיקוען ככל הניתן, בתת הקרקע.</p> <p>3. תשתיות בתחום מגרשי המגורים יהיו מוסתרות ו/או מוסוות.</p> <p>4. בתא שטח 6, בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יותרו צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים ו/או אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, כגון: מתקנים להגנה קתודית, מתקנים סולאריים, ארונות חשמל. ויחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 להלן.</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, ותונה הוצאת היתר הבניה בהתחייבות מבקש ההיתר לרישום זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין.</p>
4.2	פארק / גן ציבורי
4.2.1	שימושים
<p>השטח המיועד על פי תכנית זו לפארק ברמה מפורטת, למעט תא שטח 522 שהינו ברמה מתארית. 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. שימוש ראשי</p> <p>1. פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות, שימור טבע עירוני.</p>	

4.2

פארק / גן ציבורי

2. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, לרבות אזורי ישיבה, מתקני הצללה ושילוט, גני משחקים, ומוקדים לפעילות לפנאי ונופש.
3. שבילים וגשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים.
- ב. שימוש נוסף:
 1. גופי מים, כולל מתקנים לתפעול והשכרת סירות, ובלבד ששטחו של המתקן לתפעול והשכרת סירות לא יעלה על 50 מ"ר.
 2. מגרשי ומתקני ספורט פתוחים.
 3. 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.
 4. מתקני בידור ובילוי בזיקה לפארק.
 5. יותר קרוי זמני של שטחי שירות בלבד לצרכים טכניים ותפעוליים. קירוים אלה לא יחשבו בשטחי הבניה.
 6. בתי אוכל ששטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר וששטחו של כל מבנה לא יעלה על 250 מ"ר. קיוסקים ששטחם הכולל לא יעלה על 150 מ"ר וששטחו של כל מבנה לא יעלה על 50 מ"ר. טווח מיקום ריהוט נייד סביב בתי האוכל לא יחרוג מכ-6 מ' בתחום יעוד הפארק/ גן ציבורי.
 7. צנרת להולכת גז טבעי והמתקנים הנילוים הדרושים במישרין להפעלתה.
- ג. שימושים נלווים:
 1. בתי שימוש ציבוריים ומחסנים לצורך אחזקת הפארק, בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ליחידה. מרחק בין יחידות לא יפחת מ-500 מ'.
 2. דרכי גישה לצרכי חירום ותחזוקה, לרכב פארק, ולרכבי תחזוקה וחירום. אופיים יוגדר במסמך עיצוב נופי אדריכלי.
 3. בתאי שטח 513 ו-524 יותרו, במסגרת התכניות המפורטות, דרכים בגשרים לתנועת כלי רכב חוצה. תובטח המשכיות פיתוח הפארק במפלס הקרקע מתחת לגשרים.
 4. חניית נכים ולרכב שרות לבאי הפארק.
 5. קווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים נלווים הנדרשים במישרין להפעלת הפארק ומתקניו.
 6. שטחי הצפה ומתקני ניהול נגר.
 7. עמדות מידע.
 8. גידור יותר רק ככל הנדרש לצרכי בטיחות ובטחון.
- ד. שימושים מותרים במהלך ולמטרת הקמת הפארק:
 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. כמפורט בסעיפים 6.13 ס.ק. ה(10) ו-6.19.
 5. גידור זמני, ככל הנדרש לצורכי בטיחות ובטחון.
 6. העתקת עצים.
 7. עבודות הנדרשות לשיקום האס"פ והקרקעות המזוהמות. כמפורט בסעיפים 6.2 ס.ק. 1-2 ; 6.1 ס.ק. א-ג ובתסקיר השפעה על הסביבה.



4.2	פארק / גן ציבורי
	<p>ה. 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. <p>ו. תא שטח 522 יהיה שטח פתוח ללא בנייה. לא תותר בניה, למעט הנדרש לפיתוח השטח.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות התכנית ביחס לתאי השטח ביעוד זה הם ברמה של תכנית מפורטת. פרט לתא שטח 522, שהינו ברמה מתארית. 2. תישמר המשכיות הציר הירוק (מזרח מערב). בנוסף, ככל שמופר הרצף האקולוגי/הציר הירוק יבוצע מעבר דו-מפלסי, כמסומן בתשריט. בתכניות המפורטות ניתן יהיה לשנות את מקומם ולהגדיל את רוחבם. 3. נספח הנוף המנחה הוא רעיוני כולל התחברות לתכניות הסמוכות. פרוט תכנון מחייב יהיה במסמך עיצוב נופי אדריכלי לכל תאי השטח באותו יעוד כמפורט בסעיף 6.13 להלן. 4. תנאי להיתר בניה ולביצוע עבודות פיתוח בכל תא שטח ביעוד זה הוא אישור של מסמך עיצוב נופי אדריכלי, בסמכות הוועדה המחוזית. <p>(א) טרם אישור מסמך העיצוב הנופי אדריכלי יועבר המסמך להערות נתג"ז למשך פרק זמן שיקבע על ידי הוועדה המחוזית, באשר למיקום תוואי צינור הגז. ככל שצנרת הולכת גז טבעי תקדים את ביצוע הפארק, פיתוח ושיקום נופי בפארק יבטיח את הטמנת הצינור בתת קרקע.</p> <p>(ב) בתאי שטח: 500, 522, 516, 524 בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יותרו צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים ו/או אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, כגון: מתקנים להגנה קתודית, מתקנים סולאריים, ארונות חשמל. ויחולו ההוראות ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 להלן.</p> <p>5. ראו בנוסף תנאים להיתר כמפורט בסעיפים 6.13, 6.14 להלן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכסית הבניה בשטח הפארק לא תעלה על 0.5% משטח הפארק העירוני. הוועדה המחוזית תהיה מוסמכת להתיר הגדלת התכסית עד ל 1% משטח הפארק העירוני (בהתאם לתממ/5) לצורך בניה ומתקנים המשרתים את תפעול הפארק ומתן שירותים למשתמשים בו באותו אזור, בחלוקה אחידה יחסית. תינתן העדפה להצמדת הבינוי בפארק לדפנותיו. נוסף לאמור לעיל, תותר הקמת מתקני הצללה בשטח הפארק/ גן ציבורי, ובלבד ששטח מתקני ההצללה לא יעלו על 1% משטח הפארק. מיקומם של המבנים והשימושים בתחום הפארק, ובכלל זה שטחי ההצללה ייקבע במסמך עיצוב נופי אדריכלי. 2. הרצועה המסומנת בתשריט בקו מרוסק מיועדת לעתודה של רצועת רק"ל בעתיד. בשטח זה לא

4.2	פארק / גן ציבורי
	<p>יותר בנייה או הנחת תשתיות אלא באישור הועדה מחוזית.</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 הגז, תמ"א 37/ט, ומתקנים הנדסיים הנילוויים הדרושים במישרין להפעלתן, שיהיו מוטמנות או משוקעות ככל הניתן, בתת קרקע. בהעדר אפשרות להטמנת המתקנים ישולבו בפיתוח הנופי, ובתנאי שפורטו בתכנית העיצוב הנופי אדריכלי ונקבעו הנחיות להשתלבותם בפארק. הנחיות שילוב התשתיות ייעשו בתיאום עם בעלי התשתיות הרלוונטיים, לרבות תיאום שילוט ושמירת מעברים לנגישות לאורכן. תובטח נגישות לתשתיות לצורך הנחה ותחזוקה.</p> <p>5. גובה המבנים לא יעלה על המפורט בטבלה 5, בכפוף למפורט בסעיף 6.14(ח).</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה לבאי הפארק תיקבע במגרשים ביעוד "שטח למבנים ומוסדות ציבור" (ראה סעיף 4.12.2 ב.5 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 4.1 ו- 4.8.2 ת' סעיף 4.ד.</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>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>השטח המיועד על פי תכנית זו לדרך מאושרת, הוא ברמה מפורטת, בהתאם למפורט בסעיף 4.4 להלן.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות בהתאם למפורט בסעיף 4.4.2 להלן</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>השטח המיועד על פי תכנית זו לדרך מוצעת הוא ברמה מפורטת למעט תא שטח 700 שהינו ברמת מתארת. השימושים המותרים בשטח זה הם:</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). רוחב המעברים המסומנים בתשריט מהווים תחום לתכנון המעבר בתכניות המפורטות, מיקומם ורוחבם הסופי ייקבע בתכניות המפורטות, ולא יפחת מהמפורט בתכנית זו.</p> <p>ד. קווי תשתית ומתקני תשתית תת-קרקעיים ככל הניתן, ומשולבים בפיתוח הנופי.</p> <p>ה. רצועת מתע"ן, ובכלל זה רק"ל, והשימושים הנדרשים להקמתו והפעלתו.</p>

4.4	דרך מוצעת
	<p>1. שימושים מיוחדים :</p> <p>1. בתאי שטח 910 ו-912 (סימון מתחם תחבורה) תותר הקמת מרכז תחבורה במפלס שמעל למפלס דרך מס' 20 (נתיבי אילון).</p> <p>2. בתאי שטח 621, 626 (סימון דרך עם הנחיות מיוחדות), ניתן יהיה להתיר בתכנית מפורטת, בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, גם הרחבה של מרכז תחבורה.</p> <p>3. בתאי שטח 622 (ביעוד דרך מאושרת), 718 (סימון דרך עם חניה) ובתא 701 יותרו בנוסף לשימושים המפורטים לעיל גם חניות ציבוריות מתחת למפלס הדרך (כביש הנופש).</p> <p>4. בתא שטח 700, (סימון 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>5. מנהרות להובלת תשתיות בכביש מס' 20 (נתיבי אילון).</p> <p>6. לא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא לתחום דרך נתיבי אילון (כביש 20), למעט הנדרש לביצוע המעברים במפלס נפרד.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. כל הדרכים בתכנית זו, למעט תא שטח 700 (תחום צפוני של כביש הנופש), הינם ברמה מפורטת.</p> <p>2. הוראות לתחום גשר לרכב ממונע (תאי שטח: 510, 511, 622 בייעוד דרך מאושרת; 78 בייעוד דרך מוצעת ו-620 בייעוד מסילה קיימת):</p> <p>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, אופנים וכיו"ב. תותר העברת תשתיות משולבות במבנה הגשר.</p> <p>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'.</p> <p>3. הוראות למעברים במפלס נפרד להולכי רגל ורוכבי אופניים:</p> <p>א. הרוחב הכולל של המעברים במפלס נפרד, להולכי רגל ואופניים, בכל אחד מהמפורטים להלן לא יפחת מ-70 מ' :</p> <p>1) תא שטח 517, בייעוד דרך מאושרת מס' 2 (נמיר)</p> <p>2) תאי שטח 628-629 בייעוד דרך מאושרת מס' 20 (אילון) תא שטח 635 בייעוד מסילת ברזל.</p> <p>3) תאי שטח 614-615, 624-625 בייעוד דרך מאושרת מס' 20 (אילון), תאי שטח 632-633 בייעוד מסילת ברזל.</p> <p>ב. רוחב כל אחד מהמעברים האחרים לא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>ג. בכל מקום בו חוצה דרך מס' 1 (כביש הטבעת) את הפארק, יתאפשר מעבר במפלס נפרד להולכי רגל ולאופניים על מנת לשמור על רציפות המעבר בשטחים הפתוחים.</p> <p>ד. בתאי השטח המסומנים כגשר, למעט בתאי שטח 510, 511, 622 בייעוד דרך קיימת; 718 בייעוד דרך מוצעת ו-620 בייעוד מסילה קיימת, יותר מעבר של אמצעי תנועה שאינם ממונעים, בלבד; כגון הולכי רגל, אופנים (לרבות אופניים חשמליים) וכיו"ב. תותר העברת תשתיות משולבות במבנה הגשר, באופן שלא יפגע במעבר הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>1) 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.</p> <p>2) יחד עם האמור לעיל, יש להבטיח כי הגשרים מעל דרך נמיר (בתאי שטח 606, 517, 603) יהיו</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.4	דרך מוצעת
	<p>המשכיים לשטחי הפארק / טיפול נופי, המובילים אליהם (תאי שטח 503, 516, 582).</p> <p>ה. הוראות לתחום מעבר תחתי (כלול בתאי שטח: 602, 614, 615 בייעוד דרך מאושרת, 707 - 709 בייעוד דרך מוצעת, ו-632 בייעוד מסילה קיימת):</p> <p>1) בתחום מעבר תחתי יותר מעבר של כל אמצעי התנועה שאינם ממונעים; הולכי רגל, אופניים לרבות אופניים חשמליים, וכיו"ב. תותר העברת תשתיות משולבות במבנה המעבר התחתי.</p> <p>2) בתחום מעבר תחתי יובטח מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב שלא יפחת מ: 10 מ' בתכניות המפורטות ניתן יהיה לשנות את המקום ולהגדיל את רוחבם.</p> <p>3) 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.</p> <p>4) יחד עם האמור לעיל, יש להבטיח כי המעבר מתחת לדרך נמיר (תאי שטח 600, 602), יהיה המשכי לשטחי הפארק, המוביל אליו (תא שטח 508).</p> <p>4. תכנון הנדסי מפורט למעברים עיליים או תחתיים בתאי שטח 517, 614-615, 632, 701-700 יהיה בתאום עם נתג"ז ורשנ"ז.</p> <p>5. אישור תכנית מפורטת לרצועת מתע"ן ולמתקנים הנדרשים להקמתה ולהפעלתה לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>6. הרחבת מרכז תחבורה (תאי שטח 621, 626 בייעוד דרך):</p> <p>א. בתחום תאי שטח 621 ו-626 ניתן יהיה, בתכנית מפורטת, לייעד קרקע להרחבת מרכז תחבורה, מעל למפלס הדרך (נתיבי איילון) והרכבת.</p> <p>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).</p> <p>7. דרך מס' 1 (כביש הטבעת) יתוכנן תוך שימוש באמצעים לריסון תנועה, להבטחת המעברים בין המירקם העירוני לחיבורים לפארק.</p> <p>8. לאורך המדרכות ובהיקף התכנית ינטעו עצי צל, בהתאם למדיניות נטיעות הצל כפי שאומצה ע"י הוועדה המחוזית ביום 21.12.2015, על תיקוניה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>9. בתאי שטח 700,701,715,713 בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יותרו צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים ו/או אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, כגון: מתקנים להגנה קתודית, מתקנים סולאריים, ארונות חשמל. ויחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 להלן, ובנוסף מעל לצינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ 1.2 מטר ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>10. כל שינוי בהסדרי התנועה בתחום רצועת הדרך נתיבי איילון (כביש 20) יהיה על פי תכנית הסדרי תנועה וביצוע, שיתואמו ויאושרו ע"י חברת נתיבי איילון בשלב התכנון, טרם תחילת הביצוע.</p>
ג	<p>חניה</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, שיועדו למטרה זו,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

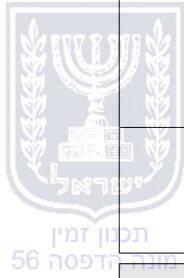


תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.4	דרך מוצעת
	<p>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, ויבטיח שהתכנון של הדרך ושל שטחי החניה, מאפשר פעילות שוטפת ללא הפרעות של השימושים החופפים.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. תשתיות והמתקנים יוטמנו או ישוקעו ככל הניתן, בתת הקרקע, בהעדר אפשרות להטמנת המתקנים ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>2. מלוא רוחב הדרכים מוגדר כמסדרון תשתיות תת קרקעיות במטרה לאפשר בעתיד איחוד תשתיות.</p> <p>3. בתחום המחלפים ניתן להקים מתקני תשתית בתנאים הבאים:</p> <p>א. תינתן עדיפות להקמתם של מתקני תשתית תת- קרקעיים או משוקעים.</p> <p>ב. יובטח ביצוע שיקום נופי וחזותי של הקרקע בדפנות כל מתקן הנדסי.</p> <p>ג. יובטח ביצוע שיקום נופי לפי תכניות לביצוע מתואמות עם רשות הניקוז.</p> <p>4. 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 השטח 530, ביעוד מתקנים הנדסיים, הגובל.</p> <p>ב. המתקנים, לרבות תחמ"ש, יוקמו, ככל הניתן, מתחת למפלס הדרך. 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 מתקנים הנדסיים). בכל מקרה מיקום המתקנים ההנדסיים לא יחרוג ממרחקי הבטיחות הנדרשים כחוק מהשימושים המותרים במגרשים הסמוכים.</p> <p>5. ראה תנאים להיתר בניה בסעיף 4.10.2ב(8-4) (יעוד מתקנים הנדסיים)</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>השטח המיועד על פי תכנית זו לשטח ציבורי פתוח הוא ברמה מתארית, ביעוד זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. שימוש ראשי: שימור טבע עירוני, פיתוח שטח, צמחיה ונטיעות.</p> <p>ב. שימוש נוסף: מיגון אקוסטי, קווי תשתית תת- קרקעיים.</p> <p>ג. שימושים נלווים- שבילים, מדרכות וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ריהוט גן, ומתקני ניהול נגר.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>1. 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 התכניות המפורטות יקבעו שטחים להשהיית מי גשמים.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>השטח המיועד על פי תכנית זו לדרך ו/או טיפול נופי, הוא ברמה מתארית, למעט תא שטח 520 שהוא ברמה מפורטת. השימושים לפי המותר ביעוד שצ"פ ובייעוד דרך.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות 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>השטח המיועד על פי תכנית זו למסילה מאושרת הוא ברמה מפורטת, השימושים המותרים הם: 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 תחתי 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. ז. בתא שטח 635 מעבר עילי אקולוגי ולהולכי רגל. ח. תשתיות עירוניות וארציות ומנהרת תשתיות. ט. הקמת ניצבים לגשרים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות א 1. הוראות לתחום גשר (תאי שטח: 635, 631, 633) כמפורט בסעיפים 4.4.2 א (2) (3) (הוראות דרך מוצעת). 2. הוראות לתחום מעבר תחתי (תא שטח: 632) כמפורט בסעיף 4.4.2 א (4) (הוראות דרך מוצעת). 3. הרחבת מרכז תחבורה (תא שטח 620 בייעוד מסילה עם הנחיות מיוחדות) כמפורט בסעיף 4.4.2 א (6) (הוראות דרך מוצעת).</p>	

<p>מסילה מאושרת</p>	<p>4.7</p>
<p>4. קו הבנין מציר המסילה- 70 מ', הקלה מתמ"א/3 בסמכות הוועדה המחוזית (החלטה מ- 17.7.2017).</p>	
<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>השטח המיועד על פי תכנית זו למגורים, מסחר ותעסוקה מיועד, ברמה מתארית, 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. שימושים ראשיים:</p> <p>1. תעסוקה, מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת. לא יותר ייצור תעשייתי.</p> <p>2. מגורים.</p> <p>ב. שימושים נוספים:</p> <p>1. דיור מוגן.</p> <p>2. שטחים לבניני ציבור ולמוסדות ציבור.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. דרך, דרך משולבת, שביל להולכי רגל ושבילי אופניים. מתקני תחבורה ובכלל זה מסוף משני לתחבורה ציבורית- בתא שטח 801.</p> <p>ג. שימוש משני:</p> <p>1. מרפאות</p> <p>2. מלונאות ואכסון מיוחד.</p> <p>3. אולמות כנסים, אולמות אירועים ומופעים.</p> <p>4. שימושי מלאכה, ובלבד שאינם מהווים מטרד לסביבה ולשימושים האחרים המותרים בה.</p> <p>5. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, רווחה, דת, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, מרפאות, משרדי ממשלה ורשות מקומית, תחנות משטרה.</p> <p>6. תחנות תדלוק- במבנים בהם לא יהיו שימושים למגורים.</p> <p>7. חניה ציבורית, בתת הקרקע בלבד.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים וטכניים וקווי תשתית לשרות התושבים והעסקים, ובכלל זה קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאד, תחנות מקרו-אנרגיה, ומתקני ניהול נגר.</p> <p>ד. שימוש נלווה:</p> <p>1. שימושים המיועדים לרווחת הדיירים המהווים חלק מהבניין.</p> <p>2. שטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור או זיקת הנאה למעבר לטובת מגרש אחר, לרבות זיקת הנאה למעבר תשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</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>	



4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>3. שימושי תעסוקה ומסחר יותרו בבניינים המיועדים לשימושים אלה וכן בקומות העליונות או בקומת המרתף העליונה של בנייני מגורים, בכפוף לעמידה בתנאי איכות הסביבה.</p> <p>4. התכניות המפורטות יגדירו את סוגי וענפי המלאכה המותרים ואת התנאים הנדרשים למניעת מטרדים.</p> <p>5. שימושים ציבוריים יותרו בקומות שיקבע בתכניות המפורטות.</p> <p>6. התכניות המפורטות יגדירו את איתורו והיקפו של מסוף משני לתחבורה ציבורית.</p> <p>7. בתא שטח 803 בתחום תמ"א 37/ט המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יותרו צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים ו/או אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, כגון: מתקנים להגנה קתודית, מתקנים סולאריים, ארונות חשמל. ויחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 להלן.</p> <p>8. שטחי התארגנות בתחום תמ"א 37 ט יתואמו מול רשג"ז ונתג"ז על מנת להבטיח אפשרות הקמת מערכת ההולכה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בתקנים על פי דין למניעת מטרדים, הן לשימושים אחרים באותו מבנה, והן לחצרות, לרחובות ולמבנים הסמוכים.</p>
ג	<p>הוראות בניו</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. התכנית המירבית בתת-הקרקע תהיה 80% משטח המגרש, במטרה שלא יצא נגר מחוץ לתחומי המגרש או סביבתו. (ראה סעיף 6.5. ס.ק.1). בחלקים בהם חורגים המרתפים מתכנית הבינויים, 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).</p> <p>9. תחום השטח המדויק ייקבע בתכנית המפורטת.</p> <p>9. התכניות המפורטות יכללו הוראות להטמנת תשתיות או שיקוען ככל הניתן, בתת קרקע.</p>
ד	<p>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,</p>



4.8	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>יוקצו מקומות חניה לבאי הפארק. 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>6. לא תותר הצמדה של יותר מ- 10% מהחניות בשטחים למטרות תעסוקה ומסחר.</p>
ה	<p>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 בהבטחת רישום זיקת ההנאה בפנקסי המקרקעין.</p>



4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	<p>השטח המיועד על פי תכנית זו למסחר ותעסוקה, הוא ברמה מתארית, בשטח המיועד למסחר ותעסוקה, יותרו השימושים המפורטים להלן:</p> <p>א. שימושים ראשיים:</p> <p>1. תעסוקה ובכלל זה מסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת. לא יותר ייצור תעשייתי.</p> <p>ב. שימושים נוספים:</p> <p>1. תחנה לתחבורה ציבורית, ובכלל זה המתנה ושירותים נלווים לתחנת אוטובוסים, ולתחנת הרכבת המשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, ברק"ל ובאוטובוסים.</p> <p>2. אולמות כנסים, ושימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>3. מלונאות.</p> <p>ג. שימושים משניים:</p> <p>1. תחנת תידלוק.</p> <p>ד. שימושים נילווים:</p> <p>1. חניה וחניה ציבורית ובכלל זה חניה לרכב דו גלגלי- לא תותר הצמדה של יותר מ- 10% מהחניות בשטחים למטרות תעסוקה ומסחר.</p> <p>2. ומחסנים לשימושים המסחר, התעסוקה ומרכז התחבורה.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים, ושירותים טכניים, מתקני פריקה, טעינה ואחסון, שירותי דרך למרכז התחבורה.</p> <p>4. קווי תשתית לשרות התושבים, ובכלל זה קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאד, תחנות מקרו-אנרגיה, ומתקני ניהול נגר.</p> <p>5. שימושים המיועדים לרווחת העובדים בבניין.</p> <p>6. שטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור או זיקת הנאה למעבר לטובת מגרש אחר, לרבות זיקת הנאה למעבר תשתיות.</p>



	4.9
	מסחר ותעסוקה
	הוראות
	4.9.2
	הוראות בינוי
<p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון משולב של מבנה התחנה ומבני התעסוקה שסביבו יאפשר גמישות בעתיד לצורך נגישות וקישוריות לתחנת הרכבת, למתע"ן ולתח"צ. מתן היתר בניה למבנה תעסוקה ומסחר יותנה באישור הועדה המקומית למסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי לרצועת תכנון המתח"מ. 2. בתכנית מפורטת ניתן להתיר גישור מעל דרך 3' (כביש הנופש). 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. 4. באזור המסומן בנספח התנועה ובנספח הנוף "תחום מרחב עדיפות לקישוריות בין מערכות תנועה שונות" יוגדר בתכניות המפורטות, בקומות מפלס הרחוב והולכי הרגל, מרחב הנותן עדיפות להתאמות תחבורתיות לצורך קישוריות נוחה ומהירה בין מערכות התנועה השונות לטובת ציבור המשתמשים לרבות שמירה קניינית על השטחים כציבוריים. 5. התכנית המירבית בתת הקרקע תהיה 80% משטח המגרש, במטרה שלא יצא נגר מחוץ לתחומי המגרש או סביבתו. (ראה סעיף 6.5. ס.ק.1). בחלקים בהם חורגים המרתפים מתכנית הבניינים שמעל הקרקע, יובטחו פיתוח גנני ועצים. 	
	4.10
	מתקנים הנדסיים
	שימושים
<p>השטח המיועד על פי תכנית זו למתקנים הנדסיים הוא ברמה מתארית, השימושים המותרים הם:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. שימוש ראשי - מתקנים הנדסיים וטכניים, כגון: תחמ"ש, מכון שאיבה, מיכלי מים, אתר לאיסוף פסולת מנהרת תשתיות וכיו"ב. ב. שימושים משניים- דרכים, שבילים לרוכבי אופניים. מבני חניה לרבות חניה לצרכי המתח"מ. 	4.10.1
	הוראות
	4.10.2
	בינוי ו/או פיתוח
<p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. בתכנית המפורטת יובטח מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים שיחבר בין תאי שטח 530 (מתקנים הנדסיים), ו- 520 (טיפול נופי), ויעבור מתחת לתאי שטח 700 ו-701 (דרך מוצעת). 3. המתקנים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים, ככל הניתן. גובהם המירבי של המרכיבים העל קרקעיים יקבע בתכנית המפורטת. התכנית המפורטת תקבע הוראות לפיתוח נופי גם בהתייחס למתקנים הנדסיים אלה. 4. תותר הקמת גג למתקנים ההנדסיים כאלמנט מנותק ממבנה התמך לפיתוח הנופי. 5. בתכנית המפורטת יקבעו מתקני התשתית ואופן פרישתם בתחום תאי השטח המיועדים למתקני תשתית (תא שטח 700 ביעוד דרך עם הנחיות מיוחדות ותא שטח 530 ביעוד מתקנים הנדסיים). בכל מקרה מיקום המתקנים ההנדסיים לא יחרוג ממרחקי הבטיחות הנדרשים כדין מהשימושים המותרים במגרשים הסמוכים. 	



מתקנים הנדסיים	4.10
<p>6. תנאי הוצאת היתר בניה למתקנים הנדסיים, ולדרך בתא שטח 700 יהיה אישור הועדה המחוזית למסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי שיכלול את תאי השטח 522 (פארק), 530 (מתקנים 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 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 לתחמ"ש אלא לאחר הגשת חו"ד סביבתית להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או רשות מוסכמת אחרת, וקבלת היתר (בהיבט הקרינה) מהמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>9. לא תותר הוצאת היתר הפעלה לתחמ"ש אלא לאחר שאושר ע"י רש"ז וחח"י דו"ח השראות אלקטרומגנטיות בין התחמ"ש למערכת ההולכה הקיימת או העתידית.</p> <p>10. בתא שטח 530 בתחום תמ"א 37/ט המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 להלן.</p>	

מרכז תחבורה	4.11
שימושים	4.11.1
<p>השטח המיועד על פי תכנית זו למרכז תחבורה מיועד, ברמה מתארית, במפלסים עפ"י המפורט להלן.</p> <p>בשטח המיועד למרכז תחבורה, יותרו השימושים המפורטים בסעיף זה. תכנית מפורטת לרצועת 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> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק, תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים על קרקעיים הנלווים להם, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות במפלסים שונים.</p> <p>2. תחנת רכבת.</p> <p>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.</p> <p>4. מסילות ברזל, וכל מבנה או מתקן אחר הנדרש לתפעולה.</p> <p>5. גשרים, מנהרות, מעברים עליים ותת קרקעיים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל.</p> <p>6. מסחר ושירותים למשתמשי תחנת הרכבת.</p> <p>ב. במפלס דרך מס' 4 (כביש הנופש) ומעליו יותרו:</p> <p>1. השימושים המפורטים בסעיף קטן א לעיל למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. רצועת מתע"ן, תחנת מתע"ן וכל מבנה או מתקן אחר הנדרש לתפעולם.</p>	

4.11	מרכז תחבורה
	<p>3. תחנת אוטובוסים מרכזית, רציפים, מסחר, משטחי חנייה ושירותים נלווים לתחנת אוטובוסים, מתקני פריקה, טעינה ואחסון, שירותי דרך, מבנים ומתקנים הנדסיים, המשרתים את מרכז התחבורה או הקשורים למסילת הברזל, והמשרתים את ציבור המשתמשים ברכבת, ברק"ל ובאוטובוסים.</p> <p>4. שבילים לרוכבי אופניים.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן להתיר הקמתה של תחנת רכבת, והשימושים הנלווים לה אף אם לא מונה הדפסה 56 תכנון זמין מונה הדפסה 56</p> <p>אפשרה תכנית מפורטת למפלסים האחרים.</p> <p>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> <p>3. אחוז שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטחים העיקריים במרכז התחבורה.</p> <p>4. באזור המסומן בנספח התנועה ובנספח הנוף "תחום מרחב עדיפות לקישוריות בין מערכות תנועה שונות" יוגדר בתכניות המפורטות, בקומות מפלס הרחוב והולכי הרגל, מרחב הנותן עדיפות להתאמות תחבורתיות לצורך קישוריות נוחה ומהירה בין מערכות התנועה השונות לטובת ציבור המשתמשים לרבות שמירה קניינית על השטחים כציבוריים. יובטח מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב שלא יפחת מ- 10 מ'.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הרחבת תחום מרכז תחבורה:</p> <p>1. בתכנית המפורטת ניתן להתיר הרחבת תחום מרכז התחבורה לכיוון דרום, מעל תאי שטח 621, תכנון זמין מונה הדפסה 56</p> <p>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 ייעוד.</p> <p>3. על שטח כאמור שייעוד 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>השטח המיועד על פי תכנית זו למבנים ומוסדות ציבור הוא ברמה מתארית.</p> <p>בשטח המיועד בתכנית זו למבנים ומוסדות ציבור ניתן להתיר, בתכנית מפורטת, את השימושים הבאים:</p> <p>א. שימוש ראשי- מוסדות ושירותי חינוך.</p> <p>ב. שימושים נוספים:</p> <p>1. מוסדות ושירותי דת.</p> <p>2. מוסדות ושירותי קהילה, בריאות ורווחה.</p> <p>3. מוסדות ושירותי תרבות ספורט: מתקני ספורט מקורים, בריכות שחיה, מסלולי ומגרשי</p>



4.12	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ספורט.</p> <p>4. מוסדות ושירותי תרבות ובכלל זה אולמות ציבוריים לכינוסים ולמופעים, מרכזים קהילתיים, מרכזי תרבות וספריות, מוזיאונים ואולמות לתערוכות.</p> <p>5. שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי- ובכלל זה כיבוי אש, מד"א, משטרה ושיטור עירוני, מחסני חרום, מחסנים משרדים ושירותים עירוניים, מקלטים, מתקני תשתית עירוניים וכיו"ב.</p> <p>6. משרדי ממשלה ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>7. מתקני תשתית עירוניים.</p> <p>ג. שימושים משניים:</p> <p>1. חניה ציבורית לבאי הפארק, בתת קרקע בלבד.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים וטכניים וקווי תשתית לשרות התושבים, ובכלל זה קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאד, תחנות מקרו-אנרגיה, ומתקני ניהול נגר.</p> <p>ד. שימושים נלווים - שירותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל ונועדו לשמש אותם, ושירותים נלווים לציבור המשתמשים בתכליות העיקריות ובכלל זה אבטחה, שירותים הנדסיים, מזנונים ובתי קפה.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו עד 300% שטחים עיקריים ועד 70% שטחי שרות מעל מפלס הכניסה.</p> <p>2. גובה מבנה לא יעלה על 40 מ' ממפלס פני הקרקע, גובה הבניה על הגג עבור מתקנים טכניים, פירי מדרגות ומעליות וכו' לא יעלה על 5 מ' מפני הגג. בכפוף למפורט בסעיף 16.6. גובה המבנים המיועדים למוסדות חינוך יהיה עד 4 ק' ויציאה לגג. בתכנית מפורטת ניתן להתיר במוסדות אלה בניה מעל 4 ק', בתנאי של עמידה בתקנים הנדרשים ע"י המוסדות המוסמכים.</p> <p>3. תכסית הבניה על פני הקרקע- 50%. בתכנית מפורטת ניתן להתיר הגדלת התכסית עד- 60%, ככל שהדבר נדרש לצורך קיום הוראות כל דין, מטעמים תכנוניים או עיצוביים, על מנת לאפשר ערוב שימושים במבנה ציבור אחד או במגרש או משקולים מיוחדים אחרים. תכסית הבניה בתת-הקרקע לא תעלה על 70% משטח המגרש. (ראה גם סעיף 6.5 ס.ק. 1).</p> <p>4. קווי בניין- (א) קו בניין קידמי - 0.0 מ'. (ב) קו בנין צדדי ואחורי- בדפנות הגובלים בשצ"פ- 0.0 מ', בדפנות הגובלים במגורים - 5 מ'. מבני שער, אבטחה, סככות חניה לאופניים, קווי תשתית ומתקנים טכניים ניתן לבנות בקו בנין 0.0.</p> <p>ג) אם יחולק תא השטח למגרשי משנה, תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר בניה בקו בניין 0.0, במקרים בהם גובל המגרש המשני במגרש למבנים ומוסדות ציבור או בשטח ציבורי פתוח, לכיוון מגרשים אלו. ניתן יהיה לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון זה, ובלבד שתשמר תכסית כמצויין בסעיף קטן 3 לעיל.</p> <p>ד) בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את קווי הבנין לעיל.</p> <p>5. בתאי שטח 19, 50 בתחום תמ"א 37/ט המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יותרו צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים ו/או אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, כגון: מתקנים להגנה קתודית, מתקנים סולאריים, ארונות חשמל. יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 להלן.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.12
<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.</p> <p>2. שירותי תרבות עירוניים ומינהל עירוניים וציבוריים, יהיו במפלס נפרד ותובטח אליהם גישה נפרדת ככל הניתן.</p> <p>3. שרותי חירום ולוגיסטיקה עירוניים וציבוריים יהיו תת קרקעיים במידת האפשר ותובטח אליהם גישה נפרדת ככל הניתן.</p> <p>4. שירותים נלווים למוסדות הציבור, כגון בית קפה, מזנון וכדומה לשרות העובדים בבניין והמבקרים בו, יאושרו בתנאי שהם ממוקמים בתוך הבניין המיועד לצרכי ציבור ומהווים חלק ממנו ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 5% מהשטחים העיקריים.</p> <p>5. חנייה מתחת לשטחים ציבוריים תהיה עפ"י מדריך "הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מנהל התכנון, וכן תכלול חניות לבאי הפארק.</p>	<p>ב</p>
<p>תשתיות</p> <p>התשתיות יוטמנו או ישוקעו, ככל הניתן, בתת הקרקע.</p> <p>מתקני תשתיות ומערכות יותרו במבנה נפרד ו/או בקומת הקרקע, במרתפים, בקומת המסד, על הגגות, או בקומת שירות כפי שיקבע בתכנון לביצוע.</p> <p>לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ותחמי"שים במבנים המשמשים מוסדות חינוך ובגני משחקים.</p> <p>הקמת חדרי טרנספורמציה בבניינים תותנה בעמידה במגבלות הקרינה האלקטרומגנטית שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>ג</p>



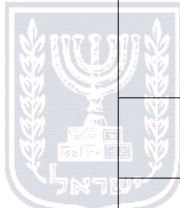
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 לכניסה הקובעת	עיקרי						
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4)	1424	(2)	(1) 45680	(1) 152300	29900	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) 2940	(2)	(1) 99150	(1) 330500	151290	מתחם מרכזי	6,2,1	<סך הכל>	מגורים ד'	
41850	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 2790	(2)	79420	264750	(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'	
2250	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(13) 150	(2)	2600	8650	(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)	1000	(2)	(1) 35730	(1) 119000	47820	מתחם דרומי	8,3	<סך הכל>	מגורים ד'	
12750	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 850	(2)	24200	80660	(3)	מתחם דרומי	8,3	מגורים ד'	מגורים ד'	
2250	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(13) 150	(2)	2670	8850	(3)	מתחם דרומי	8,3	דיוור מיוחד	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)	7610	25320	(3)	מתחם דרומי	8,3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
(3)	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(3)	60	200	(3)	מתחם דרומי	8,3	שטח ציבורי פתוח	מגורים ד'	
(6)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(14)	(11) 1856	(2)	(1) 159920	(1) 533100	210000	מתחם צפוני	801,800	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
23340	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 1556	(3)	(2)	44300	147100	(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)	84900	283000) (15	(3)	מתחם צפוני	801,800	תעסוקה	מגורים ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(2)	110470	(15) 34900	(3)	מתחם צפוני	801,800	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
4500	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(13) 300	(3)	(2)	5130	17100	(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)	(3)	90	300	(3)	מתחם צפוני	801,800	שטח ציבורי פתוח	מגורים מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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						
(16)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(14)	(11) 2060	(2)	(1) 119640	(1) 392750	74220	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
29400 מונה הדפסה 56	(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)		(17)	1650	5500	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(17)	53850) 179500 (15)	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(17)	3700	(15) 12300	(3)	מתחם מרכזי	,805 ,803 808	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
1500	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(13) 100	(2)	1760	5800	(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	
(16)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(14)	(11) 520	(2)	(1) 19280	(1) 64250	13130	מתחם דרומי	810 ,806	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
6300	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(12) 420	(2)	11950	39820	(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)		(17)	2100	(15) 7000	(3)	מתחם דרומי	810 ,806	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(17)	300	(15) 1000	(3)	מתחם דרומי	810 ,806	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	

מרבפות- 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						
1500	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	100 (13)	(3)	(2)	1800	6000	(3)	מתחם דרומי	810,806	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)		(3)	(2)	2880	9600	(3)	מתחם דרומי	810,806	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(14)	(3)	(3)	(17)	36300	121000	13620	מתחם מרכזי	902,901 861,860	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(3)	(17)	32700	109000		מתחם מרכזי	902,901 861,860	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	(5)	(5)	(5)	(5)	(9)	(8)	(3)	(3)	(17)	3600	12000		מתחם מרכזי	902,901 861,860	מסחר	מסחר ותעסוקה
(16)	(5)	(5)	(5)	(5)	2	(8)	(3)	(3)	500	500	1400	9640		912 - 910	מרכז תחבורה	מרכז
(16)	(18)	(18)	(18)	(18)			(3)	(3)	76000	42750	142500	47520		18	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(18)	(18)	(18)	(18)			(3)	(3)	58000	32700	109000	36340		19	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(18)	(18)	(18)	(18)			(3)	(3)	71540	21000	11640	38900		50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16)	(18)	(18)	(18)	(18)			(3)	(3)	143160	39000	21960	73200		24	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)							(3)	(3)		2000	6000	9000		530	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3)							(3)	(3)		700	2000	7780		700	מתקנים הנדסיים	דרך מוצעת
(3)							(3)	(3)				1090		622	חניון	דרך מאושרת
(3)							(3)	(3)				1820		718	חניון	דרך מוצעת
							(3)	(3)	5625 (19)	375	5260	375687		501,500 516,513 524,522 508,528 514	אחר	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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בשימוש "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" הנתון מתייחס לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, בתוך מבני מגורים.
- ב. ביעוד מגורים ד', שטח עיקרי כולל 2% לשירותי רווחה משותפים לדיירים.
- ג. המרה של עד 10% משטחי הבניה, בין שימושי תעסוקה למגורים, לא יחשבו כשינוי לתכנית, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יגדל מהמצוין בתכנית זו.

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) מסי' 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) מסי' 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) א. 25-40.
- ב. מספר הקומות מגדיר את משרעת הגבהים לבניינים השונים, בכל השימושים, בכל תא שטח.
- (15) 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.
- (16) שטח מרפסות בשימוש מגורים - ע"פ המפורט בטבלה. בשימושים שאינם מגורים - תותר הקמת מרפסות, מתוך סך שטחי הבניה העיקריים, הקבועים בשימושים אלה.
- (17) שטחי שירות, מתקנים טכניים תת"ק ועל קרקעיים, בייעודי קרקע שברמה מתארית בתכנית זו, ייקבעו בתכניות המפורטות.
- (18) קווי הבניין בכפוף למפורט בסעיף 4.12.2.
- (19) כולל שטח 3,760 מ"ר למתקני הצללה וכמפורט בסעיף 4.2.2 ס.ק.ב.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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. 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. 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) ביעודי קרקע למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- ו. יערכו ככל הניתן בהתאם להנחיות בנספחים הנופיים בנוגע לשטחים פתוחים (אינטנסיביים ואקסטנסיביים) ו/או על פי מסמכי הפיתוח. 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. יבטיחו השתלבות הבניה והפיתוח על פי תכנית הניקוז.
- ט. סוגי מתקני התשתיות המרכזיים בתחום המתח"מ, מזרחית לנתיבי אילון, יקבעו לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- י. 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. יכללו הוראות המחייבות בחינת נושאי מיקרו אקלים והצללה כתנאי למתן היתרי בניה מכוחן.
- יב. יכללו הוראות בעניין אמצעים לאיסוף, הולכה ואצירת אשפה לסוגיה, לרבות אפשרות למרכזי מיחזור ולפינוי אשפה וכיו"ב.
- יג. 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'.
- יד. בין כביש 20 וכביש 5 לבין שימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור) לא יפחתו מ- 100 מ'. בתוך מרחק הפרדה ייכלל מתחם צמחיה מגוונת ברוחב 40 מ' ככל הניתן.
- טו. לאורך כביש 2, קו הבניין למגורים ומבני ציבור, יהיה 30 מ' מהמיסעה בקטע המרכזי, ו-45 מ' ביתרת הדרך, כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה.
- טז. סוללת המיגון ברצועת שצ"פ לאורך כביש 2 תהיה לגובה 8 מ' לפחות, ממפלס הכביש, ותכלול גינון מגוון.
- יז. קו הבנין מכביש 5 לא יפחת מ- 85 מ' משולי הכביש, ומכביש 20 לא יפחת מ- 70 מ' משולי הכביש. התכניות המפורטות יכללו בדיקה של זיהומי אוויר, הן בהיקף המתח"מ והן המעבר הדרומי, בהתאם לממצאי הבדיקה, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה, יקבעו קווי הבנין לשימושים רגישים בתאי השטח המיועדים במתאר המפורט לשימוש מעורב של מסחר תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56





תכנון זמין
מונה הדפסה 56




איכות הסביבה	6.1
<p>ומגורים.</p> <p>יח. תנאי לאישור תכנית בינוי לרצועה המוגדרת בתחום תת"ל 18, יהיה קבלת חו"ד הממונה על קרינה בלתי מיינת ממתקני חשמל, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל בתחום שטח התכנית.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>1 הוראות לנושא קרקע מזהמת:</p> <p>ניטור עדכני של הקידוחים יבוצע על פי הנחיות רשות המים במסגרת הכנת התוכניות המפורטות תנאי להיתרי בניה הינו 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 ו/או מסמכי הפיתוח, הקודם בינם, 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 ו/או מסמכי הפיתוח, הקודם בינם, יכללו תכנון מפורט לנושא פיתוח שצ"פים, בהתייחס למסמך העיצוב הנופי האדריכלי לפארק, באשר לשטחים פתוחים אינטנסיביים ואקסטנסיביים.</p> <p>ב. התכניות המפורטות ו/או מסמך העיצוב הנופי והאדריכלי, המוקדם בינם, יכללו הוראות לשימור אתרי טבע ונוף שהוגדרו בתסקיר ההשפעה על הסביבה, כמפורט להלן.</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 האיכליפטוס בציר הוואדי ההיסטורי, ומינים מוגנים וצמחייה של בית גידול לח. 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. בריכת החורף בתא שטח 3- מסמך העיצוב הנופי אדריכלי לפארק יאתר שטח לחפירת שלולית חורף, ככל הניתן בתא שטח 514, אליו יועתקו החי והצומח מהבריכה הקיימת. העתקת הצמחייה תהיה תנאי למתן היתר עבודה בשטח.</p>	

	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.2</p> <p>7. תכנון וביצוע עבודות בשטחים בעלי רגישות סביבתית יתואמו ויאושרו עם גורמי הסביבה.</p> <p>ג. הנחיות לתכנון מעברים אקולוגיים: עפ"י הנספח למעברים אקולוגיים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>אקוסטיקה</p> <p>6.3</p> <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 הוצאת היתרי בנייה, בהתבסס על חוות דעת אקוסטית, בהתאם לבדיקות עדכניות של מפלסי הרעש הצפוי מהכבישים וממסילת הברזל בסביבה ובהתייחס לשימושים המותרים בכל אזור.. 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 דירתני).</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 הרעידות החזויים יחרגו מהקריטריונים המקובלים באותו עת לרעידות, יקבעו בתכנית המפורטת האמצעים הנדרשים כדי להפחית את הרעידות לרמה הנדרשת.</p> <p>ד. התכניות המפורטות יגדירו הוראות ומגבלות לשלבי ההקמה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>בניה ירוקה</p> <p>6.4</p> <p>התכניות המפורטות יכללו הוראות לבניה ירוקה והנחיות ליישום בהיבט "שכונת י" ו"מבנה בודד" על פי התקן הישראלי התקף ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית בנושא, 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. יבחן איגום מי מזגנים שיזרמו לנחל ו/או שלולית חורף.</p> <p>ב. שימור נגר עילי- לכל תכנית מפורטת תצורף תכנית לניהול נגר המפרטת את האמצעים להשהיית נגר וחלחולו בתחום המגרש ולהובלת עודפי מי נגר למערכת קליטת מי הנגר הרובעית, ולמערכת הניקוז העירונית, , בתדירות אירוע של 1: 100 שנים.</p> <p>ג. גז טבעי- בתכניות המפורטות יקבעו הוראות המאפשרות הקמת מערכת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך 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</p>	



6.4	בניה ירוקה
<p>הדרכים ובפיתוח, ככל הניתן וככל שהדבר נדרש:</p> <ol style="list-style-type: none"> שבילים לאופניים, אשר יאפשרו ככל הניתן קישור לשבילי אופניים בשכונות הגובלות, למתח"מ ולמרכזים תחבורתיים אחרים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולבנייני ציבור. שילוב תשתיות לאופניים ברצועת הדרך, הסדרת חציה של דרכים. מקומות חניה לאופניים. מסמכי העיצוב הנופי אדריכלי יכללו ככל הניתן, אמצעים להצללת קיץ וקרירת שמש ישירה בחורף, במדרכות ובמעברי הולכי הרגל. 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. מטרדי רוח- תכנית מפורטת תכלול הוראות בעניין האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רוח, בהתאם לדו"ח האקלימי, ככל שהדבר יידרש. חיסכון באנרגיה במרחב הציבורי - בתכנית מפורטת יכללו הוראות בעניין תאורת לילה חסכונית וממוקדת, בהתאם להנחיות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> תאורה מקומית וממוקדת בשטחי הציבור, ומניעת פיזור אור מיותר לסביבה. תאורת דרכים, וחניונים תיקח בחשבון הימצאות מקורות אור נוספים באזור. קרינה אלקטרומגנטית - מתקני שידור סלולריים ישולבו בתשתיות קוויות ונקודתיות ובמתקנים הנדסיים. כל היתר בניה יעמוד בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה. 	
6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה
<ol style="list-style-type: none"> ניקוז ושימור מי נגר- <ol style="list-style-type: none"> מערכת הניקוז מחושבת לספיקות של סופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה, כמפורט בנספח הניקוז ובנספח ההידרולוגי. התכנית מגדירה אזורי השהייה וחלחול בפארק המרכזי, שימוש במובל הקיים בהמשך נחל אחיה, ללא הגדלת היקף הזרימה, ומובל לים. שלביות המימוש בכל האחת מהתכניות המפורטות תיקבע בהתאמה למימוש פתרונות אזורי ההשהייה וחלחול, כמפורט בנספח הניקוז, שינוי בנפחי ואמצעי האיגום והניקוז יותנה בתיאום עם רשות הניקוז. בתכניות המפורטות תיקבע התכנית הפנויה בייעודים הסחירים ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שיישמר לפחות 20%-30%, בהתאמה, משטח המגרש כשטח פנוי, על ומתחת לפני הקרקע, לצורך מתן מענה להשהייה וחלחול, וכמפורט להלן. יינתנו הנחיות להקמת אמצעים לניהול נגר בתחומי המגרשים בייעודי הקרקע השונים. תכנון הנדסי מפורט לניהול נגר יהווה תנאי להיתר הבניה. הנחיות לתכנון מפורט / לביצוע: <p>הנחיות אילו יהיו תנאי להיתר / הרשאה בשטחים שברמה מפורטת בתכנית זו, וישולבו גם בהוראות התכניות המפורטות:</p> <ol style="list-style-type: none"> פתרון ניקוז הכבישים יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים. מערכת הניקוז בכבישים תתוכנן על פי ספיקות תכן בהתאם לתכנית האב המעודכנת לניקוז של רמת השרון. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות בתכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. 	

	6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>ד 4. במוצאי הניקוז יבוצעו מתקני השקטה להקטנת מהירות הזרימה, הסחף וספיקות התכן. תכנון מתקני ההשקטה בשלב התכנון המפורט יתואם ויאושר ברשות הניקוז.</p> <p>ד 5. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>ד 6. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע. ניתן יהיה לקבוע היקף שטח לחלחול / תכסית תת"ק שונה מהקבוע בתכנית, בהסתמך על בדיקות אילו. התכניות המפורטות יקבעו תנאים ו/או אתרים בהם יידרשו קידוחים למטרה זו.</p> <p>ה. הנחיות נוספות לשלוב בהוראות התכניות המפורטות:</p> <p>הד 1. בנינים בהם יהיו מרתפים תת קרקעיים, ינקטו בהם כל האמצעים למניעת כניסת מי גשם לתוכם.</p> <p>ה 2. מתקנים הנדסיים קיימים ומתוכננים שיימצאו בקירבת שטחי השהיה והצפה, ימוגנו מפני שטפונות לתקופת חזרה של 1: 100 שנה.</p> <p>ה 3. בשטחים הציבוריים בשכונות, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל נוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>2. מערכות המים והביוב יבוצעו באופן שיבטיח את השלמת מערכת אספקת המים, והשלמת ההתחברות למערכת השפכים ולפתרון הקצה, בהתאם לנספח התשתיות ובהתאם לשלבים שיפורטו במסמכי הפיתוח והעיצוב.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. התכניות המפורטות יכללו סקר עצים המסומנים בנספח הנוף בתכנית זו, וינהגו בו על פי הוראות החוק, הנהלים והאישורים הנדרשים לכך.</p> <p>2. באזורים בהם הוראות תכנית זו הן ברמה מפורטת, סומנו בתשריט חורשות לשימור עצים לשימור ועצים להעתקה, וכן בנספח עצים בוגרים מחייב. לא תותר כריתה, פגיעה, או העתקה של עץ בוגר המסומן בתכנית כעץ או כחורשה לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות</p> <p>א. קו בניין מעץ מיוחד לשימור לא יקטן מ- 3 מטר מרדיוס גזע העץ או רדיוס קטן יותר כפי שייקבע ע"י פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחום מרווחי בנייה אלו. בבקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ מיוחד לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ב. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ מיוחד לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ג. להלן פירוט התנאים וההגבלות לבנייה ופיתוח בסמוך לעצים שנקבעו לשימור, לרבות פירוט האמצעים המתוכננים שינקטו על מנת לשמר עצים בוגרים באתרים [לדוגמא: מרחק בנייה מקצה צמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתהליכי פיתוח ועוד].</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושר ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם, מיקומם.</p> <p>ד. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ה. מגיש הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.7 פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בתכניות מפורטות יקבעו שטחים ושימושים לצרכי ציבור בהתאם לפרוגרמה המפורטת בנספח "פרוגרמה לשטחי ציבור" ועל פי אמות המידה המפורטות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היקף שטחי הציבור הבנויים (שב"צ)- לחינוך, תרבות, קהילה ורווחה המכסות הנדרשות לפי ההנחיות ואמות המידה שיהיו תקפות בעת אישור התכנית המפורטת. 2. מכסת השטח הציבורי הפתוח תהיה לפי ההנחיות התקפות בתדריך ביחס למרחב פתוח. 3. בתכניות המפורטות יסומנו מיקומם של שטחי ציבור והיקפם (שטח ביעוד מבני ציבור). 4. התכניות המפורטות תקבענה אילו שטחים יהיו במגרשים ציבוריים ואילו בשטחים בנויים בבניינים ליעוד סחיר. 5. כל מתחם יכלול, ככל הניתן, את השטח היחסי של שטחי הציבור הנדרשים לתפקודו. הוראת ס"ק זה אינה חלה על השטחים ביעוד בניינים ומוסדות ציבור בתכנית זו.
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>רישום שטחי ציבור:</p> <p>א. מקרקעין הכלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה ואשר תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת ביחס אליהם ומייעדת אותם לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, למעט שטחים בייעוד פארק, יוקצו לרשות המקומית וירשמו על שמה. מקרקעין כאמור בייעוד פארק יוקצו למדינת ישראל וירשמו על שמה.</p> <p>ב. המקרקעין המוקצים לרשות המקומית או למדינת ישראל כאמור בסעיף קטן (א), ויראו בהם מקרקעין שהוקצו לצרכי ציבור בתכנית לאיחוד וחלוקה.</p> <p>ג. בעל זכויות בשטח שהוקצה כאמור בסעיף קטן (א), שלא אושרה לגביו תכנית מפורטת לאיחוד</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.8 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>וחלוקה בתוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו, יהיה רשאי לדרוש מהוועדה המקומית להפקיע את הקרקע שבבעלותו. הופקעה הקרקע לפי דרישת בעליה כאמור, לא יוקצו בגינה לבעל הקרקע זכויות במסגרת האיחוד וחלוקה. בעל זכויות כאמור יהיה רשאי, באשור הוועדה המחוזית, לדרוש את הפקעתה של הקרקע כאמור גם בטרם חלפה התקופה האמורה, ולא לפני חלוף 5 שנים מיום אישורה של התכנית. הוועדה המחוזית תחליט בבקשה זו בין היתר בהתחשב בהתקדמות הליכי התכנון המפורט.</p> <p>ד. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונה הדפסה 56, ואינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה, יופקעו וירשמו על שם המדינה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.9 איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> <p>התכניות המפורטות יכללו הוראות בדבר איחוד חלוקה מחדש, לפי פרק ג', סימן ז' לחוק, וזאת בהתאם להוראות התכנית הראשית (רש/800). 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>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.10 תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם</p> <p>1. תכנית זו הינה תכנית מתאר ולא יותרו הוצאת היתרי בניה או ביצוע עבודות על פיה למעט:</p> <p>א. בתחום השטחים המיועדים על פי תכנית זו לדרך, למעט תא שטח 700, והוחלו עליהם בתכנית זו הוראות מפורטות, בהתאם למפורט בסעיף 6.15 להלן.</p> <p>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.</p> <p>ג. בשטח המיועד לפארק בתאי שטח 500,501,513,514,516,524. בהתאם למפורט בסעיף 6.13 ו-6.14 להלן</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה ולביצוע עבודות בשטחים שלא פורטו בסעיף קטן 1 יהיה אישור תכנית מפורטת. כל תכנית מפורטת תכלול בין היתר:</p> <p>א. מסמך פיתוח ועיצוב לשטחים המיועדים לבניינים ומוסדות ציבור בתכנית זו, עפ"י המפורט בסעיף 6.16 להלן, שיהיה נספח מנחה.</p> <p>ב. מסמך עיצוב נופי אדריכלי לשטח הפארק הכלול בתכנית, עפ"י המפורט בסעיף 6.13 ו-6.14 להלן.</p> <p>ג. מסמך פיתוח לדרכים ותשתיות, עפ"י המפורט בסעיף 6.15 להלן.</p> <p>ד. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה אישור מסמך הנדסי ועיצובי לניהול נגר בכל תחום התכנית, כמפורט בסעיף 6.5 ס.ק. 1.א-ב, המסמך יתואם עם רשות הניקוז. תנאי להגשת היתר בניה מכח תכנית זו או מכח תכניות מפורטות בתחומה, יהיה אישור תכנית הנדסית ועיצובית לניהול נגר, אשר תשולב גם במסמך הבינוי והפיתוח הסביבתי..</p>

6.10

תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם

ה. חניה מתחת לשטחים ציבוריים תהיה עפ"י מדריך "הנחיות לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מנהל התכנון.

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 2,980 יח"ד מגורים, 300 יח' דיור מוגן, 335,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה.
 - ב. התכנית למתחם המרכזי תכלול 4,750 יח"ד מגורים, 250 יח' דיור מוגן, 355,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה, מתוכם 40,000 מ"ר עיקרי בתחום המתח"מ.
 - ג. התכנית למתחם הדרומי תכלול 1,270 יח"ד מגורים, 250 יח' דיור מוגן, 10,000 מ"ר עיקרי מסחר ותעסוקה.
 - ד. כל מתחם יכלול, ככל הניתן, את השטח היחסי של שטחי הציבור הנדרשים לתפקודו. הוראות ס"ק זה אינה חלה על השטחים הציבוריים הקיימים ברמה מפורטת בתכנית זו.
- התכניות המפורטות תקבענה אילו שטחים יהיו במגרשים ציבוריים ואילו בשטחי רצפות. ה. המרה בתחום 10%, בין שימושי תעסוקה למגורים, לא יחשבו כשינוי תכנית, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לא יגדל מהמצוין בתכנית זו.

6.11

תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם

המשך לסעיף 6.10 לעיל.

4. שלביות:

- א. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות לעניין שלביות ביצוע על פי הוראות תכנית זו. כמו כן תקבע בהוראות התכניות המפורטות שלביות ביצוע למעברים דו-מפלסיים בדגש על מעברים אקולוגיים, שיבוצעו לכל המאוחר בד בד עם הגשת היתרי הבניה למגורים, תעסוקה ומסחר, על מנת להבטיח את מימושם. במסמך העיצוב הנופי אדריכלי יבחן מועד ביצוע המעברים האקולוגיים להבטחת מימושם, ויושם דגש על המועד המוקדם ביותר לביצועו של המעבר האקולוגי לכיוון מזרח הפארק להבטחת מימושו המוקדם.
 - ב. בניני הציבור ומוסדות הציבור יקבעו במגרשים ביעוד בניינים ומוסדות ציבור 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 ביעוד בניינים ומוסדות ציבור ופארק אף אם הם מחוץ לתחום התכנית המפורטת. מגרשי מבנים ומוסדות ציבור, הכלולים בתכנית זו ביעוד בניינים ומוסדות ציבור, 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.
 - ה. בכל תכנית מפורטת יקבעו הוראות המתנות היתרי בניה למגורים באישור מסמכי הפיתוח והעיצוב לשטחים הציבוריים הכלולים בתחומה, בהתאם לכללים אלה.
- ה.1. נקבע בתכנית מפורטת שהמענה לחלק מצרכי הציבור יינתן בשטח המוגדר בתכנית זו ביעוד

<p align="center">תנאים להכנת תוכנית מפורטת סימון בתשריט : גבול מתחם</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>בניינים ומוסדות ציבור, לא יינתן היתר אלא אם אושר נספח פיתוח ועיצוב לאותו תא שטח שבו ממוקמים שטחי הציבור.</p> <p>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 6.13 להלן.</p> <p>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 6.15 להלן.</p> <p>5. הוראות סעיף 4 לעיל לא יחולו על רצועת תכנון המתח"מ.</p> <p>6. 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>ג1. סך שטחי הבניה לשני השימושים לא יעלה על המפורט בטבלה 5 לכל תא שטח.</p> <p>ג2. ביעוד מגורים- היקף שטחי המסחר בתאי שטח בהם מסומנת בתכנית זו חזית מסחרית יהיה 15%-30% מזכויות הבניה למגורים.</p> <p>7. 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">6.12</p>
<p>תנאים להפקדת תכניות מפורטות:</p> <p>1. עמידה במגבלות משרד הביטחון התקפות לעת הגשת התכנית.</p> <p>2. עמידה במגבלות רתי"א התקפות לעת הגשת התכנית, לעניין גובה הבניינים.</p> <p>3. עמידה במגבלות רשות הניקוז התקפות לעת הגשת התכנית, וכמפורט בסעיף 6.10 ד.2 לעיל.</p> <p>4. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה למסמך הנדסי-סביבתי לנושא מיקרו גנראציה לכל תחום התכנית. כמפורט בסעיף 6.20 ס.ק.ד'6 להלן.</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>תנאים להיתרי בניה ו/או ביצוע עבודות בשטחי פארק הכוללים הוראות של תכנית מפורטת ע"פ תכנית זו:</p> <p>על היתרי בניה ו/או ביצוע עבודות בשטחי פארק הכוללים הוראות של תכנית מפורטת יחולו התנאים, המפורטים בסעיפים 6.13, 6.14 להלן:</p> <p>א. מסמך עיצוב נופי אדריכלי לשטח הפארק:</p> <p>היתר עבודה (כניסה לשטח) בתאי השטח המיועדים לפארק, בטרם אישורה של תכנית מפורטת ראשונה, יינתן רק לאחר אישור הוועדה המחוזית למסמך עיצוב נופי אדריכלי לשטח הפארק</p>	

בשלמותו, ובכלל זה המעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים ומעברים אקולוגיים המקשרים את הפארק מזרחה ומערבה. 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, ובעקרונות ניהול הנגר. מסמך עיצוב נופי אדריכלי יהיה בקני"מ 1: 500. המסמך יציג גם תכנון הנדסי מפורט אשר יבטיח ניהול נגר ומניעת הצפות גם במורד הזרימה באירוע שתקופת חזרה שלו היא 1: 100 שנים לפחות.

ב. מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להתיר 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.

ג. מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להתנות אישורו של מסמך העיצוב הנופי אדריכלי לפארק בהגשת חוות דעת אקוסטית ובחוות דעת של רשות הניקוז, אם נוכח שיש צורך בכך.

ד. טרם מתן האישור למסמך העיצוב הנופי אדריכלי לפארק, יאפשר מתכנן מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית למהנדס הועדה המקומית, לרשות הניקוז, לנציג המשרד להגנת הסביבה בוועדה המחוזית ולנציג הארגונים שעניינם בשמירה על איכות הסביבה בוועדה המחוזית הזדמנות להעיר את הערותיהם.

ה. 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. יובטחו התנאים לשמירת גיאופיטים, בטרם מתן היתר עבודה בשטח.
- 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, ובכלל זה תיאום עם בעל רשיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים אליהם.
- 8) מיקום השטח להשהיית מי גשמים, תוואי נחל אחיה ואופן הפיתוח של אזור ההשהייה, כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו. גופי מים נוספים לפנאי ונופש במידה ויהיו יופרדו מגוף ההשהייה.
- 9) מיקום המבנים שיוקמו בשטח הפארק.
- 10) התייחסות סביבתית לשלב ההקמה, תוך צמצום ככל הניתן של מפגעי רעש וזיהום אוויר.
- 11) שלביות הביצוע למעברים האקולוגיים (עפ"י נספח המעברים האקולוגיים ונספח הנוף) כחלק מהמשכיות ציר "מטרופוליני ירוק" (כחלק מתמ"מ 5) המשכי מזרח מערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56





תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>12) פרוט מאזן עבודות העפר, ובכלל זה ציון אתרים לסילוק עודפי עפר, באם יהיו. השימוש בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי תכנית זו, למעט קרקעות מזהמות אשר הטיפול בהן יעשה בהתאם למפורט בסעיף 6.2- איכות הסביבה, בתכנית זו.</p> <p>ו. 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>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>המשך סעיף 6.13; תנאים להיתרי בניה ו/או ביצוע עבודות בשטחי פארק הכוללים הוראות של תכנית מפורטת ע"פ תכנית זו:</p> <p>א. מבלי לגרוע מהוראות הסעיפים לעיל, 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 הקחווון ועצי האיקליפטוס. בציר הוואדי ההיסטורי יתוכנן ככל הניתן שיקום אקולוגי. וכן תיחפר שלולית חורף, שאיתורה ילווה ע"י הידרולוג, אליה יועתקו החי והצומח מהבריכה המערבית הקיימת בתא שטח 3.</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> <p>ב. 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>ג. כל אלמנט בנוי בפארק ישתלב בתכנון הנופי.</p> <p>ד. חזות המבנים, ריהוט הרחוב או כל אלמנט בנוי אחר ישמרו ככל הניתן על עיצוב אחיד לכל תא השטח.</p> <p>ה. מתקנים נילווים לקווי תשתית יהיו ככל הניתן תת קרקעיים וישולבו בפיתוח השטח.</p> <p>ו. מופע הנחל יהיה טבעי ככל הניתן.</p> <p>ז. תנאי להגשת היתר בניה לשטחים הציבוריים ובכלל זה תשתיות לטובת טיהור הקרקע יהיה סיום הטיפול בזיהומי הקרקע בסביבתם ותחתיהם, בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה במגבלות הגובה של משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית התקפות באותה עת.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת לדרכים ותשתיות ראשיות.</p> <p>תנאי להיתר, להרשאה או לביצוע דרכים ותשתיות, בטרם אישורה של תכנית מפורטת ראשונה, יהיה אישור הוועדה המחוזית או מי שהוסמך על ידה למסמך פיתוח בקני"מ 500:1 שיכלול:</p> <p>א. תשתיות, פיתוח נוף, וכן גישורים למעבר הולכי רגל, אופניים ורכב וחיצים אקוסטיים לצדי הדרכים, במידת הנדרש.</p> <p>ב. פרוט מאזן עבודות העפר, ובכלל זה ציון אתרים לסילוק עודפי עפר, באם יהיו. השימוש</p>	

	6.15	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>		<p>בעודפי העפר יעשה ככל הניתן בתחומי תכנית זו, למעט קרקעות מזהמות אשר הטיפול בהן יעשה בהתאם למפורט בסעיף 6.2- איכות הסביבה, בתכנית זו. ג.המסמך יכלול גם את רצועות העבודה הזמניות, כמפורט בסעיף 6.10(ב).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>		<p>6.16</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים להיתר בניה בתאי השטח המיועדים לבניינים ומוסדות ציבור (כחלק מתכנית מפורטת עתידית) יהיו:</p> <p>א. אישור הוועדה המחוזית למסמך פיתוח ועיצוב בקני"מ 500:1 לכל תא שטח בשלמותו. שטחים אלה יפותחו כחלק אינטגרלי משטח הפארק/גן ציבורי. המסמך יכלול:</p> <p>1) חלוקה למתחמי משנה ופירוט השימושים הציבוריים בכל מתחם משנה, בהתאם לנדרש, תוך הבטחת שילוב שימושים בכל מתחם משנה, ככל הניתן. 2) תכנון השטחים הפתוחים במתחמי המשנה כך שיאפשרו שימוש הציבור מחוץ לשעות הפעילות הראשית, והשתלבות עם שטחי הפארק בדפנות המשיקות. 3) דרכי גישה להולכי רגל, שבילי אופניים וחניה המשרתת אותם, בתחומי מתחמי המשנה, ככל הנדרש. 4) ניהול מי נגר במגבלות רשות הניקוז התקפות לעת הגשת התכנית, וכמפורט בסעיף 6.10 2.2 לעיל.</p> <p>ב. עמידה במגבלות הגובה של משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית התקפות באותה עת. ג. אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בזיהומי הקרקע בסביבתם ותחתיהם ובכלל זה גמר פינוי בפועל של כל קווי ומתקני התשתית המהווים סיכון בטיחותי וסביבתי לשימוש הציבורי בתחום תא השטח נשוא היתר, הקמת תשתיות לטובת טיהור הקרקע, ופינוי ההריסות ועודפי העפר בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
		<p>6.17</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים נוספים:</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה סחיר יהיה סיום הטיפול בזיהומי הקרקע ואישור המשרד להגנת הסביבה 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>ב. בקשות להיתר בנייה ילוו בחישוב ספקטרום התאוצות בהתאם להנחיות ת"י 413, שיוכן ע"י המהנדס האחראי. תכנון מבנים המסווגים כבעלי מקדמי חשיבות א' יעשה עפ"י הנחיות ת"י 413.</p> <p>ג. בתחום המסומן כאתר עתיקות תנאי להיתר בניה או ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת קרקע או מכסות אותה, יהיה תאום עם רשות העתיקות ופיקוח מטעם רשות העתיקות על פי המפורט בסעיף 6.23 להלן.</p> <p>ד. תנאי להגשת היתר בניה, בתחום תמ"א 37/ט המסומן בתשריט כהוראות מיוחדות, יהיה תאום עם נתג"ז ורשג"ז בכל הקשור לשטחי התארגנות, עבודות פיתוח שטח, מערכות חשמל ותחמ"ש ופיתוח הפארק.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בנתיבי איילון (כביש 20) וציר הנופש יהיה תאום שיטת הביצוע ושלבי הביצוע עם חברת נתיבי איילון. כל אתר התארגנות לביצוע עבודות בתא שטח הגובל ברצועת הדרך של נתיבי איילון יחויב בתאום עם חברת נתיבי איילון.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה לכל תכנון בתחום רצועת מסילת ברזל יהיה אישור רכבת ישראל.</p> <p>ז. תנאי להיתר הבנייה הראשון במרחק עד 100 מ' מצנרת הדלק ומתחנת הדחף, יהיה אישור</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית דיגום מאושרת לגז קרקע והעתקת הקווים של קמ"ד ותש"ן, כמפורט בסעיף 6.22 להלן.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>התניות ותחבורה:</p> <p>(א) הרשאה לביצוע של כל פרויקט תחבורתי תאפשר מתן היתרי בניה לשטחי תעסוקה ומגורים כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 מהם בנפרד או שניהם יחד, עד לסך ההיקפים המפורטים לעיל. 15. ניתן יהיה לאשר שלבי ביניים בהתאם למימוש חלקי של כל פרויקט תחבורתי בתאום עם משרד התחבורה. 16. מימוש שטחי בניה לצרכי חיבור לא יהיה מותנה במטלות התחבורה לעיל. <p>(ב) ככלל, תהיה עדיפות לפרויקטים המקדמים תחבורה ציבורית וכוללים: העדפה למתע"ן, העדפה לתחבורה מסילתית, אוטובוסים, תחבורה ציבורית בכללותה וקישוריות לתחנות תחבורה ציבורית. לכל הפחות, יבוצע פרויקט מקדם תחבורה ציבורית ופרויקט מקדם רכב פרטי - לסירוגין. כמו כן, יובהר שאין מניעה לבצע פרויקטים מקדמי תחבורה ציבורית ברצף, אך לא</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>ניתן לבצע ברצף פרויקטים של מקדמי רכב פרטי (לעניין זה פרויקט מקדם תחבורה ציבורית בסעיף זה - אמצעי תחבורה מסילתי, מתע"ן, תח"צ וקישוריות).</p> <p>ג) שלביות התחבורה הציבורית תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע של הרחוב המרכזי לכל אורכו לצורך הכלת תח"צ משלים וזמני אל תחנות הרכבת ולנתיבי התח"צ בכביש 2 (הנטיעות, תוואי הולכי הרגל ורוכבי האופניים יוצגו בחתך חלקי). 2. אפשרות להקמת תחנת הרכבת בשלבים תבחן בתכנית המפורטת לתחנה. תכנון התחנה יבחן חיבוריות מיטבית לרובע. 3. מסמך עיצוב נופי אדריכלי של המרחב הציבורי מכח התכניות המפורטות יכללו תחנות תחבורה ציבורית ומתקנים נדרשים. <p>ד) תנאי להיתר 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>	



הנחיות מיוחדות	6.19
<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 הוועדה 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש כאמור יסתיים לפני פיתוח המגרש עליו הוא ממוקם. 2. העבודות והשימושים יעשו בידי המדינה, בידי גוף הפועל מטעמה או בידי רשות מקומית בלבד. 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. 4. נקבעו תנאים לעניין הבטחת זמניותם של המבנים והדרכים והחזרת המצב לקדמותו. 5. לא יהיה בביצוע העבודות והשימושים כדי לסכל לאחר תום התקופה כאמור בפסקה (1) את ביצועה של תכנית זו. 6. תיאסר הקמת שטחי התארגנות בשטחים רגישים נופית וסביבתית. <p>ד. ככל שלעת תכנון הנדסי מפורט למתחמים ממזרח לכביש מס' 20 תוקם או תתוכנן בתכנון הנדסי מינהרת תשתיות (לאורך ציר הנופש), היתר בניה למתחמים אלה יינתן במגבלות סקר סיכונים מפורט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולבחינת השפעות החדירות בין סוגים שונים של חומ"ס, קביעת מרחקי הפרדה ויישום פתרונות ונהלים למזעור סיכונים ככל ויידרש.</p>	

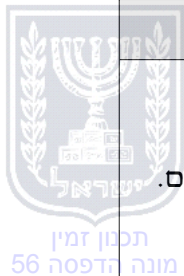


6.19 הנחיות מיוחדות	6.19
<p>ה. יפורקו כל מתקני וקווי דלק בכל תחום התכנית, כמפורט בסעיפים 6.17 א', 6.16 ג' ו-6.22. ו. פינוי עודפי עפר- הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	
6.20 תשתיות	6.20
<p>א. מתקני תשתיות המהווים חלק ממערך תשתיות ארצי ירוכזו ככל הניתן בתוך השטחים הפנויים בלולאות המחלפים.</p> <p>ב. מעברי התשתיות בכל היעודים והמתקנים יהיו תת קרקעיות, ככל הניתן, לרבות קווי חשמל, תקשורת, טל"כ, וכי"ב ובכלל זה קווי מתח גבוה ומתח עליון.</p> <p>ג. חשמל:</p> <p>1. אין לבצע חפירה ו/או עבודות בניה סמוך לקווי חשמל תת-קרקעיים ו/או בקרבת רשת חשמל עילית ללא תאום מראש עם חברת חשמל.</p> <p>2. לא תותר הקמת רשת עילית בתחום התכנית. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).</p> <p>3. יש לתאם את התשתיות לחשמל עם חברת חשמל. יש לקבל את אישור חברת החשמל לכל תכנית מפורטת שתוגש בגבולות התכנית.</p> <p>4. תחנות השנאים יבנו בתוך גבולות מתחמי הבניה. לא יוקצו מגרשים נפרדים לתחנות שנאים.</p> <p>5. המרחק בין שטחים מאוכלסים לבין תחנות השנאים יהיה על פי הוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. יש לתאם את תכניות מבנה תחנות השנאים עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה ללא אישור חברת החשמל לתכניות המבנה.</p> <p>7. מרחקי בנייה ממרכיבי רשתות חשמל יהיה בהתאם להוראות בנושא חשמל- איסור בניה בקרבת מתקני החשמל והיתרי סוג של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. אין להתקין מתקני דלק ו/או חומרים דליקים ו/או חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>9. תותר הקמת חדרי שנאים כמפורט בהוראות התכנית ביחס לכל יעוד.</p> <p>ד. מערכות ייצור אנרגיה מבוססת גז טבעי (מיקרו-גנרציה):</p> <p>1. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר הקמת מערכת לייצור אנרגיה אשר תכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני-גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בגז טבעי בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור. המערכת תכלול ניהול אנרגיה לכל או לחלקים משטח התכנית, ותחובר לרשת חח"י.</p> <p>2. המערכת תהיה מורכבת ממרכז אנרגיה אחד או יותר, הכולל מערכת לייצור אנרגיה באמצעות גז טבעי, צנרת לאספקת מים קרים וחמים, חיבור לרשת החשמל, ופינוי גזי פליטה באמצעות ארובה ("יונט").</p> <p>3. יותרו מתקני אנרגיה עפ"י חוק החשמל על תיקונו.</p> <p>4. תותר הקמת מתקני מיקרו וטר-גנרציה במרכזי אנרגיה מוסקי גז טבעי בהספק מרבי ובמיקום שיקבעו בתכניות מפורטות, למעט בשטחים פתוחים לסוגיהם.</p> <p>5. המרכזים ימוקמו בעדיפות כתת-הקרקעיים, במידת האפשר בצמוד או כחלק מחניונים ציבוריים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים, מחסנים ו/או מבני ציבור, בכפוף לבדיקה סביבתית.</p>	

תשתיות	6.20
<p>6. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה למסמך הנדסי-סביבתי לכל תחום התכנית. המסמך יקבע את עקרונות פיזור מתקני המיקרוגנרציה ותנאים סביבתיים ואדריכליים להשתלבות המתקן וארובתו בסביבה. ובכלל זה בהיבטים של רעש ורעידות, איכות אוויר, קרינה, ניהול סיכונים, נוהל למקרי חירום, נוהל לתחזוקה שוטפת וכל היבט סביבתי רלוונטי אחר. הבדיקות הסביבתיות יערכו בהתאם לתקנים והתקנות הנהוגים באותה עת.</p> <p>7. ככל שתוקם מערכת, יש החובה לבצע חיבורים סופיים ו/או זמניים (ככל שידרשו ע"י העירייה) ולהתחבר למערכת זו ולחבר אליה את כל היחידות שבכל מגרש. כמו כן יש להקים את התשתיות המשלימות בכל אחד מהמגרשים ולהפעילן, הכל עפ"י הוראות, כפי שיתקבלו מפעם לפעם ע"י הוועדה המקומית או מי שהוסמך על ידה.</p> <p>8. תנאים להיתרי בנייה למתקני מיקרו וטרי-גנרציה:</p> <p>א. תכנון מפורט של מתקני ייצור האנרגיה וקביעת מיקומם המדויק בתחום המגרש.</p> <p>ב. תכנון מפורט של מערכת חלוקת הגז המזין המתקנים לחיבור מתקני האנרגיה ומערכת הולכת החשמל.</p> <p>ג. תכנון מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז.</p> <p>ד. תכנון נופי להשתלבות המתקן וארובתו במגרש.</p> <p>ה. מערכות מבוססות אנרגיה סולארית תאים פוטו-וולטאיים:</p> <p>1. תוקם מערכת לניצול אנרגיית השמש על גגות הבניינים על 50% מסך שטח הגגות, או יוכח תכנון לחסכון של 5% מצריכה החשמל הגבוה ביניהם.</p> <p>2. המערכת תוקם בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ובהתאם לתקנות שיחולו בעת בקשת ההיתר.</p> <p>3. תתאפשר התקנת פנלים פוטו-וולטאיים על חזיתות המבנים, שפירוטם יוצג בתכנית העיצוב ו/או בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ו. מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות:</p> <p>תותר הקמת מערכות להפקת אנרגיה בטכנולוגיות נוספות (דוגמת אנרגיית רוח, אנרגיית גלים, מערכת גיא-תרמית וכיו"ב) וזאת בכפוף לבדיקה סביבתית מתאימה.</p>	<p>א. הולכת גז טבעי-</p> <p>1. בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, יחולו כל הוראותיה. בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות ומגבלות בניה ופיתוח תיאסר כל פעילות הכרוכה בהיתר/הרשאה או פטורה מהיתר, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות ונטיעת עצים אלא אם הדבר מתואם עם בעל רשיון מערכת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ביצוע רצועת התשתיות יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז. ובכללן ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א) תכנון הנדסי מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א 37/ט ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז.</p> <p>ב) ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת אישור חפירה מנתג"ז.</p> <p>ג) בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים.</p> <p>ד) ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.</p> <p>ה) ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה.</p> <p>ו) השימושים המותרים בתחום השפעה ("מרחק נטול מקורות הצתה") הינם כל פעילות למעט</p>

תשתיות	6.21
<p>א. הולכת גז טבעי-</p> <p>1. בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, יחולו כל הוראותיה. בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות ומגבלות בניה ופיתוח תיאסר כל פעילות הכרוכה בהיתר/הרשאה או פטורה מהיתר, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות ונטיעת עצים אלא אם הדבר מתואם עם בעל רשיון מערכת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ביצוע רצועת התשתיות יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז. ובכללן ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א) תכנון הנדסי מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א 37/ט ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז.</p> <p>ב) ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת אישור חפירה מנתג"ז.</p> <p>ג) בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים.</p> <p>ד) ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.</p> <p>ה) ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה.</p> <p>ו) השימושים המותרים בתחום השפעה ("מרחק נטול מקורות הצתה") הינם כל פעילות למעט</p>	<p>א. הולכת גז טבעי-</p> <p>1. בתחום תמ"א 37/ט, המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, יחולו כל הוראותיה. בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות ומגבלות בניה ופיתוח תיאסר כל פעילות הכרוכה בהיתר/הרשאה או פטורה מהיתר, לרבות עבודות פיתוח, תשתיות ונטיעת עצים אלא אם הדבר מתואם עם בעל רשיון מערכת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ביצוע רצועת התשתיות יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז. ובכללן ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א) תכנון הנדסי מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א 37/ט ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז.</p> <p>ב) ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת אישור חפירה מנתג"ז.</p> <p>ג) בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים.</p> <p>ד) ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.</p> <p>ה) ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה.</p> <p>ו) השימושים המותרים בתחום השפעה ("מרחק נטול מקורות הצתה") הינם כל פעילות למעט</p>

תשתיות	6.21
<p>פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.</p> <p>ז) בתחום שטח מגבלות בניה יאסר כל שימוש או יעוד, קיימים או מתוכננים, המשמשים או מתוכננים לשהייה אינטנסיבית של אוכלוסייה, לרבות מגורים, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבור.</p> <p>ח) שטחי התארגנות בתחום תמ"א 37 יתואמו מול רשגי"ז ונתגי"ז על מנת להבטיח אפשרות הקמת מערכת ההולכה.</p> <p>2. תכנית זו לא תסכל את הכפלת מערכת הולכת הגז הטבעי</p> <p>ב. חלוקת גז טבעי</p> <p>1. מערכת חלוקת גז טבעי תהיה בתשתיות בלחץ נמוך מאוד ובמידה וחברת החלוקה תרצה להקים תשתיות בלחץ נמוך, תתחייב תכנית ייעודית ע"פ דין.</p> <p>2. העברת תשתיות ציבוריות לרבות תשתית גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבנין לגבול המגרש.</p> <p>3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, לרבות קווי תשתית לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תהיינה תת קרקעיות (למעט מתקנים נלווים ורכיבים אשר נדרשים להיות מעל פני הקרקע ע"פ דין)</p> <p>4. התווית התשתיות התת קרקעיות ומתקנים נלווים תעשה באופן שמגבלות הבניה המתחייבות ממערכת זו אינן חורגות מגבולות התכנית.</p> <p>5. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר ע"פ סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי היעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>6. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>7. על אף האמור לעיל, ניתן לצמצם את קווי הבנין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>8. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



תשתיות	6.22
<p>מערכת הדלק:</p> <p>1. תחנת הדחף הקיימת תבוטל ותועתק צפונית לכביש 5 באזור המסומן בסימבול בתשרית ובנספח התשתיות. מיקומה המדויק יקבע בהרשאה למחלף בתאום עם הגורמים האחראיים השימוש בתחנה הדחף הקיימת לא יפסק עד להקמתה של התחנה החלופית. קווי הדלק הקיימים יבוטלו.</p> <p>2. קו דלק לביטול, - עם חיבורם של קווי הדלק החדשים, יבוטלו קווי הדלק הקיימים, והמגבלות עליהם. הפסקת פעילות קווי דלק וחומ"ס יבוצעו על פי כללים שייקבעו במהלך התכנון ההנדסי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בייעודי הקרקע בהם עוברים הקווים הקיימים, ועד למועד העתקתם, קווי הדלק יוגדרו כשימוש חורג שהותר כדין. בניה ועבודות פיתוח באזור קווי הדלק יהיו כפופים להוראות כל דין</p>	

6.22	תשתיות
<p>התקפות במועד מתן ההיתר. כל עבודה בתחום רצועת הדלק, כולל נטיעת עצים, תותר בהסכמת החברה שבבעלותה הקו בתחום התכנית או הגורם האחראי חנושא באותה עת.</p>	

6.23	עתיקות
<p>בתחום המסומן בתשריט כאתר עתיקות והנחיות מיוחדות נוספות יחולו הוראות חוק העתיקות.</p>	

6.24	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. ב. מבלי לגרוע מן האמור, מכסת הפיתוח לשלב הראשון לא תפחת מ-2,300 יח"ד ו-62,000 מ"ר תעסוקה, ותכלול את חלק הפארק המרכזי, והשטחים לבנייני ומוסדות ציבור שיידרשו בשלב זה. וכן דרכים, ומעברים במפלס נפרד, מתקני תשתיות ומובלים, הנדרשים לחיבור למערך החיצוני. מנה זו תיכלל ככל הניתן בתכנית המפורטת למתחם המרכזי, אולם ניתן יהיה לפצל אותה בין תכניות נוספות, על פי הוראות שיקבעו בתכניות המפורטות, בהתאם לעמידה במגבלות משהב"ט, רת"א ורשות הניקוז. ג. למרות האמור בסעיף א. לעיל, ניתן יהיה לקדם בנפרד תכנית לרצועת תשתיות, מתקני תשתיות ומובלים הנדרשים לחיבור למערך תשתית מרחבי חיצוני. ד. ככלל, תהיה עדיפות לפרויקטים תחבורתיים המקדמים תחבורה ציבורית וכוללים: העדפה למתע"ן, העדפה לתחבורה מסילתית, אוטובוסים, תחבורה ציבורית בכללותה וקישוריות לתחנות תחבורה ציבורית, כמפורט בסעיף 6.18 לעיל.</p>	<p>1. שלביות המימוש תקבע בתכניות המפורטות בכפוף למפורט להלן: א. עמידה במגבלות משרד הביטחון התקפות לעת הגשת התכנית, כמפורט בסעיף 6.12.1 ב. עמידה במגבלות רת"א התקפות לעת הגשת התכנית כמפורט בסעיף 6.12.2 ג. עמידה במגבלות הניקוז לאירועים בתדירות 1:100 שנה, כמפורט בסעיפים 6.5.1 ו-6.10.2 ד. לעיל- שלביות המימוש בתכניות המפורטות תעודכן מעת לעת בהתאם להתקדמות פתרונות הניקוז האזוריים ובאישור רשות הניקוז. ד. מימוש פתרונות תחבורה בדגש תח"צ- כמפורט בסעיף 6.18 לעיל. ה. שלב המימוש הראשון יכלול פתרונות קצה למערכות- ניקוז, חשמל, מים, ביוב וכל מערכת חיונית אחרת ו. בתכניות המפורטות תיקבע שלביות טיפול באזורים עם זיהומי קרקע, טיפול באזורים רגישים, ומימוש מעברים במפלס נפרד להולכי רגל ורכבי אופניים ומעברים אקולוגיים בתחום כל תכנית, ז. התכניות המפורטות ילוו במסמכי פיתוח ועיצוב, בהתאם למפורט בהוראות התכנית. מסמכים אלה יעודכנו מעת לעת בהתאם לנושאים מפורטים לעיל ויהוו חלק ממסמכי</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התכניות המפורטות.
2	ניתן יהיה לקדם בו זמנית תכניות מפורטות לכלל שטח התכנית.	תנאי למימוש התכנון יהיה מילוי, הדרישות הסביבתיות, התשתיות והמטלות התחבורתיות הנדרשות למימוש היקפי הבניה בכל תכנית לפי המפורט בהוראות תכנית זו.

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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56