

דברי הסבר לתכנית

1. עקרונות התכנית

רקע לתכנון המוצע

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית לבאר יעקב אשר על פי הוראותיה יוכנו תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. מטרת העל של התכנית היא לבצע חשיבה תכנונית מקיפה חדשה ליצירת מסגרת תכנונית בראייה כוללת שתתרגם את חזון הפיתוח והצמיחה של באר יעקב לכדי תכנית מעשית לצפי אוכלוסייה של 85,000 איש.

תכנית המתאר המקומית הכוללת האחרונה שהוכנה לבאר יעקב היא תכנית מ/מ/825 אשר אושרה בשנת 1982. מאז, ובפרט בשנים האחרונות, עברה באר יעקב תמורות רבות ועתידיים לחול בה שינויים משמעותיים אשר ישפיעו במידה רבה על היישוב ובראשם פינוי המיועד של מחנה צריפין וסיפוח שטחים חדשים נרחבים לבאר יעקב. תכנית זו הוכנה כחלק מן ההיערכות לפיתוח המואץ שחל בתחומי היישוב הקיים ולהתרחבות המאסיבית הצפויה להתרחש בו בעתיד. תכנית מתאר כוללנית זו מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ולפיתוח היישוב, קובעת את ייעודיהם של השטחים החדשים המסופחים למרקם הבנוי הקיים ואת אופן חיבורם לרקמת היישוב הקיימת, קובעת את מארג הבניה וצפיפות הבניה ביישוב תוך יצירת איזון בין הצורך לפתח אזורים נרחבים ושמירה על מרקמי בניה איכותית קיימת בהתאם למאפיינים השונים לכל חלק ביישוב. התכנית מבקשת לתת מענה לצרכי הדיור והמרחב הציבורי, ליצור בסיס כלכלי איתן ליישוב, לייצר מערכת תחבורה יעילה ובטוחה, ולשמר את המאפיינים החיוביים ואיכות החיים הקיימת.

באר יעקב צפויה במהלך "חיי" התכנית לגדול בצורה משמעותית, עיקר תוספת יחידות הדיור מתוכננות בשכונות חדשות ובשטחים חדשים המסופחים לה מצפון בעקבות פינוי מחנה צריפין וכן כתוצאה מהתחדשות וציפוף המרקם הקיים. התכנית שואפת לסייע בתהליכי גידול תוך יצירת עירוניות, המתבטאת בשימושים מעורבים וצירים המשכיים בהדגשת המשתמש הלא-מוטורי במרחב.

חזון ומדיניות כלל יישובית

- איחוד באר יעקב לכדי יישות עירונית אחת.
- עיר המציעה היצע מגורים לאוכלוסייה מגוונת באיכות חיים גבוהה תוך שילוב שטחי הפיתוח החדשים עם המרקם העירוני הקיים.
- עיר בעלת בסיס כלכלי איתן- העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים ויצירת מרכז עסקים עירוני, במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.
- עיר בעלת מערך תנועה מודרני של תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים ובהתאם לצורכי האוכלוסייה המגוונת בעיר.
- עיר בעלת מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
- עיר המנהלת את נושאי התכנון בצורה יעילה ועצמאית תוך שיתוף פעולה עם רשויות שכנות בנושאים המחייבים תיאום.

המבנה העירוני

מעבר מיישוב לעיר: באר יעקב מוגדרת היום כמועצה מקומית וככזו תפקודה ועיקר הפעילות בה מתנהל כשל יישוב בינוני-קטן, באר יעקב מתאפיינת בחלוקה מרחבית ברורה, עירוב של בניה עירונית מובהקת לצד בניה נמוכה ושכונות בעלות אופי כפרי. בשנים האחרונות חלים שינויים משמעותיים בבאר יעקב אשר יש להם השפעה דרמטית על היישוב, הן מבחינה דמוגרפית-כלכלית והן מבחינה פיסית. תכנית המתאר המקומית החדשה ליישוב מתחשבת באתגרים ובצרכים העתידיים הנובעים משינוי זה. המבנה העירוני המוצע בתכנית זו מבוסס על שאיפה לחיבור היישוב לכדי יחידה תפקודית

אחת בעלת קשרים ברורים ונוחים ועל כן מחזקת ומגדירה את מרכז היישוב החדש ומחזקת את הקשרים והחיבור בין שכונות היישוב הוותיק לשטחים החדשים וזאת באמצעות צירי אורך ורוחב חשובים.

2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו.

ייעודי הקרקע (פרק 3):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בכפוף להוראות בפרק 3.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אולם הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות להכנת תכניות מפורטות (פרק 4):

שטח התכנית מחולק ל-11 מתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. פרק זה כולל את ההוראות ביחס לכל מתחם תכנון בתכנית.

בחלקו הראשון של הפרק ישנן הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו. בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות נקודתיות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים למשל תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות ספציפיות להכנת תכניות מפורטות במתחם התכנון, הנחיות מיוחדות להקצאות קרקע לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור וסימבולים לתשתיות מסוימות שנכללו במתחם התכנון ומסומנות בתשריט ייעודי הקרקע, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות. פרק זה כולל גם את פירוט היקף זכויות הבניה בכל מתחם תכנון.

הוראות נוספות (פרק 5):

פרק זה כולל הוראות כלליות נוספות לתכנית בנושאים כללים הבאים: מערכות דרכים, מסילות ברזל, תנועה וחניה, תשתיות רטובות, איכות הסביבה, שימור, עתיקות חומרי גמר וכיו"ב. הוראות פרק 4 למתחמים גוברות על ההוראות שבפרק 5. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

3. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שרות) מ"ר/יח"ד	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי + שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטח ייעוד מוכלל בתשריט (דונם)	שימוש
הנתונים לגבי מספר יחידות הדיור משקפים <u>הערכה</u> של מסגרת כללית. תכנית מתאר מקומית כוללנית, תנאי למתן היתר בניה מכוחה הוא אישור תכנית מפורטת.	3,464,664 מ"ר	896,035 מ"ר	כ-2,877 דונם	מגורים
	26,284 יח"ד *	6,640 יח"ד		
	2,080,772 מ"ר	1,821,790 מ"ר	כ-587 דונם	תעסוקה
	209,210 מ"ר	99,070 מ"ר		מסחר
	עד 300% בניה	עד 300% בניה	כ-1,404 דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	928,070 מ"ר	738,000 מ"ר	כ-718 דונם	מתוכנן לבתי חולים

הערות לטבלה:

* בהתאם לנתוני הלמ"ס, נכון לשנת 2018 קיימות 7,339 יח"ד.

הערות כלליות לטבלה:

- שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.
- שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- שטח הקרקע למגורים כולל גם שטחים בייעוד של שימושים מעורבים.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	יפורסם ברשומות
מ/מ/12030	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית	
כ-9,463 דונם	דונם	1.3 מהדורות	
הפקדה	שלב	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
פברואר 2021	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית כוללנית	סוג התכנית		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		



1.5 מקום התכנית

מצפה אפק	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
185480	קואורדינטה X		
650550	קואורדינטה Y		
באר יעקב	שם הרשות מקומית	1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית	
כל תחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	1.5.3 תחום מוניציפלי	
לא רלוונטי		1.5.4 שכונה/אזור בתחום הישוב	
	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	1.5.5	

ראשון לציון, נס ציונה, רמלה, מועצה אזורית שדות דן, מועצה אזורית גזר





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), קרי תכניות מאושרות, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו. בניה מכח תכניות תקפות תהיה כפופה לזכויות ושימושים תקפים מכוחן.

1.6.2. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיימה בה דיון נוסף נימקה את החלטתה.

1.6.3. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע באפשרות למתן היתר בניה מכוח הוראותיהם של תכניות מאושרות כל עוד הן עומדות בתקפן.

1.6.4. בתחום תכנית זו חלות הוראות תכנית תת"ל/72/ב'.





1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	משה כהן, כנרת כהן שלום, יערה הרלינג	פברואר 2021		58		מחייב	הוראות התכנית
	הועדה המחוזית	עופר קולקר, תהל איזנברג	ספטמבר 2020	1		1: 7,500	מחייב	תשריט התכנית
	הועדה המחוזית	עופר קולקר, תהל איזנברג	פברואר 2021	1		1: 7,500	מסמך רקע	תשריט רקע תכנוני קיים
	הועדה המחוזית	עופר קולקר, תהל איזנברג	פברואר 2021	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 1: תבנית הבניה
	הועדה המחוזית	ענת שוחט	פברואר 2021	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 2: תנועה, תחבורה ותחבורה ציבורית
	הועדה המחוזית	ענת שוחט	יוני 2019	-	29	-	מנחה	נספח מלל- תנועה, תחבורה ותחבורה ציבורית
	הועדה המחוזית	שלומי זאבי, איילת זמיר	דצמבר 2020	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 3: נוף ושימור
	הועדה המחוזית	שאול גבירצמן	אוגוסט 2020	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 4: תשתיות ביוב
	הועדה המחוזית	שאול גבירצמן	אוגוסט 2020	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 5: ניקוז וניהול נגר עילי
	הועדה המחוזית	שאול גבירצמן	אוגוסט 2020	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 6: תשתיות מים
	הועדה המחוזית	שאול גבירצמן	יוני 2019	-	20	-	מנחה	נספח מלל- תשתיות רטובות
	הועדה המחוזית	רון לשם, ערן הלברייך	פברואר 2021	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 7: איכות הסביבה
	הועדה המחוזית	משה שפירא	מרץ 2020		97	1: 7,500	מנחה	נספח מס' 8.1: שימור



	הועדה המחוזית	עופר קולקר, תהל איזנברג	אוגוסט 2020	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 9 : מתחמי תכנון
	הועדה המחוזית	ערן בלום	פברואר 2021	1		1: 7,500	מנחה	נספח מס' 10 : חשמל
	הועדה המחוזית	משה כהן, כנרת כהן שלום	מאי 2019	1		1: 50,000	מסמך רקע	נספח מס' 11 : יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות
	הועדה המחוזית	משה כהן, כנרת כהן שלום, יערה הרלינג	פברואר 2021	-	35	-	מנחה	נספח מס' 12 : נספח פרוגרמה למגורים, כלכלה ותעסוקה
נספחים פנימיים בהוראות התכנית:								
	הועדה המחוזית	משה כהן, עופר קולקר	פברואר 2021	-	3	ל.ר	מנחה	נספח מעקב ובקרה

1.7.1 כל מסמכי התכנית משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון



1.8 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור	מתחם המסומן בנספח מס' 3 של תכנית זו, אשר עשויים להימצא בתחומו אתרים ראויים לשימור ולכן חלות עליו הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 5.4.
בניה גבוהה	בניין שמספר הקומות בו הוא 13 עד 30 קומות מעל למפלס הקרקע הסופי הצמוד לכניסה הקובעת.
בניה מרקמית	בניה רצופה לאורך רחובות, בעלת נפחיות דומה, בגובה אחיד של עד 8 קומות מעל למפלס הקרקע הצמוד לכניסה הקובעת וכמפורט בכל מתחם, היוצרת מקבצי מבנים, שכל אחד מהם תחום ברחובות.
דירות קטנות	דירות ששטחן כולל ממ"ד הוא 80 מ"ר, ככל שדירה קטנה תוגדר בדין יחולו הוראות הדין.
התחדשות עירונית	התערבות באזור בנוי ע"י פעולות כגון חידוש המרחב הציבורי, עיבוי הבינוי, פינוי בינוי וכד', לצורך החייאתו ושיקומו. עיבוי בינוי לענין זה: הוספת בניה במגרשים ריקים או בחלקים ריקים של מגרשים בנויים, מילוי נתקים (infill), תוספת קומות, ממ"דים וחיזוק המבנים מפני רעידות אדמה.
חזית מסחרית	מקום שהשימוש המסחרי בו מותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב החזית קדמית של הבניין.
חניון ציבורי	חניון הפתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החנייה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים.
ייעוד קרקע	בתכנית זו: ייעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את הייעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום הייעוד המוכלל ייקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיייעוד בפני עצמו ו/או להגדיר ייעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מסוף תחבורה	מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית המיועד למעבר נוסעים בין אמצעי ההסעה ובינם לרכב פרטי העשוי לכלול חניה לרכב ובית נתיבות.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לתכנון, פיתוח וקידום של האזור, הנחיות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור, תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכדומה – הכל בהתאם להוראות תכנית זו ולצרכים התכנוניים לעת הכנת המסמך.
מספר קומות	מספר הקומות בבניין ממפלס פני הקרקע הסופיים לרבות קומת עמודים מלאה או חלקית, קומת גג וקומה בחזית מסחרית.

<p>ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.</p>	<p>מרחב ציבורי</p>
<p>יחידת שטח שגבולותיה מסומנים בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר (לדוגמא 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בתכנית זו.</p>	<p>מתחם תכנון</p>
<p>מתקן המסומן בסימבול בצבע סגול בתשריט ויכול שיהיה מתקן ביוב, תחנת שאיבה לביוב, מתקן מים, איגום מי נגר עילי ו/או תחנת שאיבה למי נגר.</p>	<p>מתקן הנדסי</p>
<p>סקר שטח שמטרתו לזהות אתרים ואלמנטים היסטוריים-תרבותיים על בסיס נספח מס' 3 ונספח מס' 8.1.</p>	<p>סקר מקדמי</p>
<p>ציר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>ציר ירוק</p>
<p>השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).</p>	<p>שימוש עיקרי</p>
<p>שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.</p>	<p>שימוש משני</p>
<p>מסמך מקיף המתאר את המבנה/אתר ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית לקראת הגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור.</p>	<p>תיק תיעוד</p>
<p>התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>תקן חניה</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 על תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרות התכנית

- 1) התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לתושבי באר יעקב תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- 2) הגדרת שלד הרחובות הראשיים ושילוב ושדרוג המרחב הציבורי ליצירת עיר בעלת מרקם אורבני אחד, מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
- 3) איחוד מרקמי הבניה הקיימים והחדשים באמצעות קשרי אורך ורוחב ליצירת מרחב עירוני מאוחד ומוגדר תוך ניצול יתרונותיהם היחסיים ותוך חיזוק השכונות החלשות מבחינה חברתית ופיזית.
- 4) העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.
- 5) קביעת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים הסובבים את העיר והמייחדים אותה.
- 6) יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר וחיבורה למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.
- 7) פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה הציבורית ושילובה של העיר במערכת הסעת המונים באופן התומך בפיתוח האורבני תוך מתן העדפה לתחבורה הציבורית ולאמצעי תחבורה חלופיים.
- 8) קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור אתרים ומבנים בעלי ערך מורשתי היסטורי ותרבותי במסגרת תכניות מפורטת שיוכנו מכח תכנית זו.
- 9) קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- 10) הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
- 11) קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.
- 12) קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית.



3. ייעודי קרקע ושימושים

- א. ייעודי הקרקע בתכנית הם ייעודים מוכללים על פי הייעוד העיקרי שבהם, כאשר לכל ייעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים, בתחום הייעוד המוכלל ייקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיייעוד בפני עצמו ו/או להגדיר ייעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו.
- ב. סל השימושים לכל ייעוד קובע את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית אשר רשאית לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות המיוחדות של התכנית הנדונה.
- ג. בכל ייעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנלווים שהם אינהרנטים לשימושים העקריים והמשניים הנדרשים לתפקודם, והמתאימים בהיקפם ובאופיים לייעוד העיקרי.
- ד. השימושים, המפורטים בכל ייעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.
- ה. הקצאת היקף השטחים לצורכי ציבור למגורים (מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) להיקף האוכלוסייה המתוכנן, כולל מענה לחוסר קיים על פי הנחיות תכנית זו. לא תופקד תכנית לשינוי ייעוד שטחי ציבור (שטחים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח) אלא אם יוקצה שטח חלופי בייעוד זה שאיכויותיו דומות לשטח שייעודו שונה ובאותו סדר גודל.
- ו. עומק הרצועה של ייעוד מעורב הינה כ-40 מטר. תכנית מפורטת תיקבע את הגבול המדויק כך שכל האפשר יכללו בתחומה מגרשים בשלמותם. סעיף זה מתייחס למתחמים ותתי מתחמים 1, 2, 6, 7, 8, 9, 11.





3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) באזור זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכנית מאושרות. (2) מגורים לסוגיהם כולל דיור מיוחד ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם (לרבות גני ילדים ומעונות יום בקומת הקרקע בבנייני מגורים). (2) ברחובות בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט התכנית יותר מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. (3) שימוש למשרד בדירת מגורים של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.



3.2	מגורים ד'
3.2.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) באזור זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכנית מאושרות. (2) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים, אכסון מלונאי.
שימושים משניים	(1) שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם (לרבות גני ילדים ומעונות יום בקומת הקרקע בבנייני מגורים). (2) ברחובות בהם סומנה חזית מסחרית בתשריט התכנית יותר מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזורי מגורים. (3) שימוש לתעסוקה שאינה מהווה מטרד לשימוש העיקרי, בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת.



3.3	מגורים, מסחר ותעסוקה
3.3.1	שימושים
שימושים עיקריים	(1) מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, דיור מיוחד, מעונות סטודנטים, אכסון מלונאי. (2) מסחר בקומת הקרקע במפלס הרחוב. (3) תעסוקה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. (4) מבנים ומוסדות ציבור וממשל, מבני תרבות ובילוי.
שימושים משניים	מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים.
3.3.2	הוראות
	(1) הכנת תכנית מפורטת בתאי שטח הגובלים בתחום הרצועה של מערכת הסעת המונים מותנית בתיאום עם משרד התחבורה ונת"ע.





5) תעסוקה, תעשייה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים.	
מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים.	שימושים משניים

3.7 תעסוקה	
3.7.1 שימושים	
1) משרדים, תעשייה ותעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות, מעבדות ומכוני מחקר, אשר אינם מהווים מטרד סביבתי. 2) תעשייה לסוגיה ומלאכה.	שימושים עיקריים
מסחר קמעונאי וסיטונאי כשימוש נלווה לתעסוקה בקומת הקרקע במפלס הרחוב בלבד, מרכז תחבורה, מסוף תחבורה, חניון רכב כבד, חניון לילה ומסוף תפעולי לאוטובוסים, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים, תיירות, שימושי בידור בילוי ופנאי, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים.	שימושים משניים
3.7.2 הוראות	
1) מיקום מסוף התחבורה יקבע בתיאום עם משרד התחבורה. 2) הכנת תכנית מפורטת למתקנים הנדסיים כאמור לעיל מותנית בתיאום עם משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה בהתאם לעניין.	



3.8 מבנים ומוסדות ציבור	
3.8.1 שימושים	
מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, שירותים מוניציפאליים, בתי משפט ושירותי חירום. השימושים במתחמי התכנון במוסדות ובמבני הציבור הם השימושים שהותרו בתכנית מאושרות ובמתחמי תכנון הבאים כמפורט להלן: 1) במתחם תכנון 3 שטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מיועד לבית חולים ושימושים נלווים. 2) במתחם תכנון 4 קיים בית החולים הפסיכיאטרי. 3) במתחם תכנון 5, בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור קיים המוסד יוענה ז'בוטינסקי. 4) במתחם תכנון מס' 11 השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור מיועד למרכז רפואי ובתי חולים, המכוון לרפואה משפטית, מבני מחקר, מעבדות, מרפאות, מנחת מסוקים ושימושים נלווים המשרתים את באי המוסד והעובדים, לרבות מגורי סגל, מעונות סטודנטים, בתי מלון, מוסדות חינוך הקשורים לפעילות בית החולים ומסחר לשירות העובדים ובאי המוסד. בתא שטח 653 יותרו: 1) אצטדיון כדורגל, מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם. 2) מרכז ספורט הכולל מתקני ספורט ואימונים לסוגיהם (טניס, כדורסל וכיו"ב), בריכות שחיה, ומבני עזר לרבות מלתחות, מחסנים, משרדים וכו' הנדרשים לתפעולם. 3) מבני ציבור, מבני תרבות ופנאי הדרושים במישרין לשימוש העיקרי.	שימושים עיקריים





<p>בית קפה בתנאי ששטחו של השטח ציבורי פתוח לא יפחת מ- 8 דונם.</p> <p>(3) שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים במבנים בבניה פריקה.</p> <p>(4) חניה לרווחת המשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, חניון ציבורי תת-קרקעי בהתאם להוראות סעיף 5.1.2 להלן.</p> <p>(5) מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים.</p>	
הוראות	3.9.2
<p>(1) במסגרת תכנית מפורטת, השטח הכולל המותר לבניית בית קפה או מזנון לא יעלה על 150 מ"ר שטח בניה כולל. השטח הכולל המותר לבניית מזנון לא יעלה על 50 מ"ר. לא יתאפשר יותר מבית קפה או מזנון אחד לכל 50 דונם שצ"פ. השטח הכולל המותר לבניית מבנה שירות לתחזוקה לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>(2) במסגרת תכנית מפורטת לשצ"פ יותר שטח בניה למתקנים הנדסיים בהיקף של עד 5% או 500 מ"ר, הקטן מביניהם ועד 60 מ"ר למתקן. בתכנון מפורט, יש לבצע איחוד מתקנים ככל שיתאפשר.</p> <p>(3) יותרו בשצ"פ ללא תכנית מפורטת שימושים זמניים כגון אתר ירידים, תערוכות, מופעי תרבות, ומתקני שעשועים בתנאים שייקבעו בהיתר בניה לשימושים אלו.</p> <p>(4) התכנית תקבע כי היתר בניה כאמור בסעיף קטן 3 לעיל יכלול הוראות המבטיחות את פינוי האתר בתום המועד שנקבע והחזרת מצבו של השטח לקדמותו.</p> <p>(5) אישור השימושים המשניים לסוגיהם יותר בכפוף לכך שלא יהיה בהם כדי להשפיע באופן מהותי על גודלו, אופיו, איכותו, רציפותו ותפקודו התקין של השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>(6) חניון ציבורי תת קרקעי יותר רק בגנים רובעיים ועירוניים ששטחם עולה על 20 דונם (על פי נספח מס' 3), ובשטח שאינו עולה על 10% משטח הפארק.</p> <p>(7) חניון ציבורי עילי יותר רק בגנים רובעיים ועירוניים ששטחם עולה על 20 דונם (על פי נספח מס' 3), ובשטח שאינו עולה על 15% משטח הפארק או 2 דונם, הקטן מביניהם. תכנית לחניון כזה תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בגן כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגוון ואת ההוראות להבטחת תחזוקת החניון ואיטום הגג.</p> <p>(8) גג החניון ישתלב בפארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח. במקרה של נטיעות על גג החניון, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו ולא פחות מ- 90 ס"מ. עומק הכיסוי בכל חלק מחלקי גג החניון ייקבע בתכנית המפורטת, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.</p> <p>(9) תכנית פיתוח המבטיחה שעצים בוגרים בשטח הפארק או הגינה לא ייפגעו.</p> <p>(10) עוטף באר יעקב: שביל הולכי רגל ושביל אופניים, הכולל אזורי ישיבה, הצללות בנויות ונטיעות לאורכו. לעת התכנון המפורט ינתן דגש לרציפות השבילים, ולקשרים/ כניסות אל רשת הרחובות והשצ"פים (הרשת הירוקה). אפשרות למעבר רכב חירום.</p>	



מסחר, תעסוקה ותחבורה	3.10
-----------------------------	-------------



שימושים	3.10.1
(1) מסחר ותעסוקה בהתאם לסעיף 3.4 לעיל. (2) מרכז תחבורה משולב (מתח"ס), מסילת ברזל, מסוף תחבורה הכולל תחנת רכבת כבדה, תחנת רכבת קלה, מוניות וכיו"ב. (3) דרכים, חנייה לרבות חניית 'חנה וסעי' לנוסעי התחבורה הציבורית.	שימושים עיקריים
מותרים שימושים נוספים נלווים המיועדים לשרת את המשתמשים במתח"ס וכן מסחר ותעסוקה לרבות משרדים.	שימושים משניים
הוראות	3.10.2
(1) על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת מסוף אוטובוסים ללא שאר השימושים כפי שפורטו לעיל. (2) ראה הוראות נוספות בפרק 5 להלן.	



ייעוד על פי תכניות מאושרות	3.11
שימושים והוראות	3.11.1
כל השימושים וההוראות שהותרו בתכניות מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו.	



שטחים פתוחים	3.12
שימושים	3.12.1
חקלאות ללא מבנים, שטחים פתוחים לרבות השהיית נגר עילי, מתקני תשתית, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים.	שימושים עיקריים

קרקע חקלאית	3.13
שימושים	3.13.1
עיבוד חקלאי וכל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות.	שימושים עיקריים



דרך קיימת / מוצעת	3.14
שימושים	3.14.1
דרכים, מחלפים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, למעט מסילות ברזל.	שימושים עיקריים
קווי תשתית תת קרקעיים, חניון ציבורי תת קרקעי.	שימושים משניים
הוראות	3.14.2
(1) בתחום התכנית קיימות דרך ארצית מספר 44, 431 ו-4313, עליהן יחולו הוראות תמ"א/1. (2) תכנית זו אינה משנה את תכניות תמ"ל/1018 ותמ"ל/1019 אשר קבעו את רוחב דרך 4313 ואת קווי הבניין לדרך זו.	דרכים ארציות





<p>1) גריעה או תוספת של דרכים מקומיות/פנימיות יהא בכפוף לאישור תכנית מפורטת על ידי מוסד התכנון המוסמך ולא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) הכנת תכנית מפורטת הכוללת תוואים לדרך חדשה החוצה את ציר מערכת הסעת המונים, מותנית בתיאום עם נת"ע ומשרד התחבורה ובכפוף לתכניות החלות בציר.</p> <p>3) בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים לדרכים בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:</p> <p>א. הקמת חניון כאמור, בשטח המיועד לדרך הנמנית על רשת הדרכים הארצית, אסורה.</p> <p>ב. לא תהיה בהקמת החניון התת-קרקעי משום פגיעה כל שהיא בתפקוד הדרך.</p> <p>ג. הקמת חניונים תת-קרקעיים בדרכים המיועדות לתוואי של מערכת הסעת המונים מסילתית אסורה.</p> <p>ד. בתחום חניון ציבורי כאמור לא יוקצו חניות פרטיות.</p>	<p>דרכים פנימיות</p>
--	-----------------------------

3.15	מסילת ברזל קיימת / מוצעת
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	מסילות ברזל, מבני מסילה וכן מיתקנים לצורך מסילת הברזל או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה ובתמ"א/1 על שינוייה.
שימושים משניים	מתקני תשתית.
3.15.2	הוראות
1)	בהתאם להוראות תמ"א/1 על שינוייה.
2)	כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילת ברזל המסומנת בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק.
3)	לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין והרצועות לתכנון של מסילת הברזל, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
4)	לעניין שלוחת הרכבת – עד לביצוע המסילה יתאפשר שימוש של שטח פתוח, ללא בנייה.
5)	מגבלות קרינה מהרכבת יהיו בהתאם לתת"ל/18.

3.16	מתקנים הנדסיים
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	ביעוד זה מותרים שימושים של מתקנים הנדסיים על פי תכניות מאושרות החלות על מתחם תכנון בו מצוי המתקן הנדסי וכן מתקנים הנדסיים נוספים מכח תכנית זו, לרבות קווי ומתקני תשתית למיניהם, כהגדרתם בחוק.
שימושים משניים	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקוד מערכות התשתית.
3.16.2	הוראות
	בשטחים המסומנים בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, ראה פירוט בפרק 4 להלן.



3.17	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
3.17.1	שימושים
שימושים עיקריים	בייעוד זה מותרים שימושים של מתקנים הנדסיים (סעיף 3.17 לעיל) ושטח ציבורי פתוח (סעיף 3.10 לעיל).
שימושים משניים	כל שימוש נלווה הנדרש לתפקוד מערכות התשתית.
3.17.2	הוראות
	<p>(1) השטח המסומן בתשריט בייעוד של מתקן הנדסי ושטח ציבורי פתוח מיועד להקמת מאגר לאיגום נגר עילי ותחנת שאיבה לביוב.</p> <p>(2) בעונות השנה שבהם במאגר אין הצטברות מי נגר, ניתן להשתמש כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>(3) בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק, זכויות הבניה והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת המתקן ההנדסי.</p> <p>(4) הוראות נוספות ראה בפרק 5 להלן.</p>



3.18	בית קברות
3.18.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

הוראות כלליות	4.1
<p>כללי:</p> <p>(1) הוראות פרק זה גוברות על ההוראות ליעודי הקרקע בפרק 3 ועל ההוראות הכלליות שבפרק 5.</p> <p>(2) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת הוראות תכנית זו.</p> <p>(3) תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו, תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מתחם תכנון.</p> <p>(4) תכנית מפורטת למתחם תכנון או מסמך מדיניות למתחם, או תכנית מפורטת לתעשייה ו/או תעסוקה, יכללו בהתאם לעניין נספח סביבתי.</p> <p>(5) תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם שטחים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים ותשתיות, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישות ורציפות, לרבות יצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, אמצעים ליצירת נוחות אקלימית וכד'.</p> <p>(6) אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>(7) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו.</p> <p>(8) תכניות מפורטות יכללו הנחיות אשר יבטיחו כי היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>(9) בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו ישולבו, ככל הניתן, הוראות בדבר בניה ירוקה על פי הנחיות לבניה ירוקה של הועדה המקומית או תקנות שייקבעו לנושא.</p> <p>(10) תכנית מפורטת למתחם שלם או מסמך מדיניות למתחם יכללו הוראות ויצורפו להם נספחים בנושא יצירת מגוון של צפיפויות מגורים (בניה רוויה, בניה מרקמית) ותמהיל מגוון של גדלי יחידות דיור על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות יצירת היצע לדיור בהישג יד, ובתנאי שצפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות המינימלית המותרת לדונם נטו בתמ"א/35 ומספר יח"ד הקבוע בתכנית זו.</p> <p>(11) ככל שתאושר תכנית לקו ולתחנות המטרו וככל שתהיה וודאות בדבר ביצוע הקו החום במתווה BRT או מטרו, ניתן יהיה לקדם תכניות להוספת זכויות ושימושים לאורך ציר הרק"ל וסביב תחנות המטרו ללא שהתוספות יהוו סתירה לתכנית זו. הכנת תכנית מפורטת בתאי שטח הגובלים בתחום הרצועה של מערכת הסעת המונים מותנית בתיאום עם משרד התחבורה ונת"ע. תכנית מפורטת לאורך צירים אלו תתייחס בין היתר לחיזוק הנגישות לתחנות באמצעות רשת רחובות, גודל מגרש מינימלי להגשת תכנית מפורטת, הוראות בינוי ותקן חניה מצומצם.</p> <p>(12) לעת הכנת תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, תאי שטח שיימצאו ראויים בתחום התכנית לאיחוד וחלוקה משיקולי תכנון ובהתאם לדין, יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות, ערב אישורה של תכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>(13) עבור בניה חדשה למגורים שטחי בניה יכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות לרבות מרפסות. השטח אינו כולל שטחי שירות בתת הקרקע, גרעינים ולובאים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת, ובלבד שהם משרתים את השטחים העיקריים. שטחים שהוספו מכוח סעיף זה לא ניתן לנייד למעל לפני הקרקע.</p>	<p>4.1.1</p>



<p>14) זכויות הבניה שנקבעו בעמודת סה"כ הזכויות המופיעה בכל מתחם היא העמודה הקובעת, שינויים בזכויות לא ישנו את עמודת הסה"כ. בכל מקרה של סתירה בין האמור בעמודה זו לבין נתון או מסמך אחר בתכנית, גובר האמור בעמודה זו. תוספת זכויות בשיעור העולה על הסה"כ שנקבע מהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
<p style="text-align: right;">מסמכי תכנית מפורטת:</p> <p>4.1.2</p> <p>1) בתשריט תכנית מפורטת יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות. בנוסף, יוצג תרשים סביבה המציג את ייעודי הקרקע על פי תכנית זו.</p> <p>2) בתכנית מפורטת שמצורף לה נספח בינוי ייקבעו הוראות להכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה אשר תכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ותפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה – ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.</p> <p>3) תכנית בינוי תוכן לפי העקרונות הבאים: עיקר הבנייה תהיה בנייה מרקמית, מלווה את הרחוב. בבנייה המרקמית ניתן יהיה לשלב בנייה נקודתית לגובה כגון בפינות הרחוב או בעורף המגרש. החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב.</p> <p>4) לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 250 יח"ד או 5,000 מ"ר, הנמוך מביניהם, יצורף נספח תנועה ותחבורה בקנ"מ של 1:1,250 או מפורט יותר, כפי שייקבע על ידי מוסד תכנון, שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרש/ים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתבי אופניים במידת הצורך.</p> <p>5) תכנית המוסיפה 250 יח"ד חדשות ומעלה או 50,000 מ"ר ומעלה לתעסוקה או שילוב שלה, תופקד רק בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות בנוגע ליכולת מערכת הביוב הקיימת לקלוט את כמות השפכים החזויה.</p> <p>6) בתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של פחות מ-250 יח"ד או פחות מ-5,000 מ"ר אך כוללת שימושים נוספים, יוגש נספח תנועה מצומצם בו יוצגו פתרונות חניה המתוכננים בתוך מגרש הבניה.</p> <p>7) נספח פיתוח נופי בו יוטמעו הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית. הרחובות והמרחב הציבורי יעוצבו באופן שיעודד תנועה של הולכי רגל.</p> <p>8) בתכנית מפורטת לבניה לגובה יכללו המסמכים המפורטים להלן:</p> <p>א. נספח בינוי בקנה מידה של 1:1,250 או מפורט יותר המציג את השתלבות הבנין/בנינים במרקם הבנוי, וכולל חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית, וכל פרט אחר שיידרש על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1,250 או מפורט יותר, שבו מוצגת מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרש/ים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה, וכל פרט נוסף שתדרוש הועדה המקומית.</p> <p>ג. נספח הכולל בחינת השלכות סביבתיות של רוח והצללה על הסביבה.</p> <p>ד. נספח הכולל בחינת הדרישות של השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות.</p> <p>9) תכנית הכוללת 250 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו והנספח הפרוגרמתי המצורף לה ו/או התדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית מוקדמת, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית.</p> <p>10) מסמכים נוספים כפי שיידרש על ידי מוסד התכנון.</p>	



<p>בניה לגובה :</p> <p>1) הוראות תמ"א/ 4 / 2- נמל תעופה בן גוריון, גוברות על כל הוראה שנקבעה בתכנית זו לעניין גובה הבניה כמסומן בתשריט.</p> <p>2) תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תעמוד בהוראות התכנית לעניין מספר הקומות בהתאם לנספח מס' 1- תבנית הבניה.</p> <p>3) באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כ"אזור לבניה מרקמית משולבת בבניה לגובה" רשא מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת לבניה לגובה, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:</p> <p>א. בחינת יחס רוחב/גובה הבניין להבטחת תמירות של הבנין הגבוה.</p> <p>ב. בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבניין להשגת מצוינות אדריכלית.</p> <p>ג. הוראות התכנית ייקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.</p> <p>ד. בתכנית המציעה בנייה לגובה מעל 15 קומות יש לכלול חו"ד סביבתית לעניין השפעות של רוח והצללה.</p> <p>ה. מתן פתרון חניה תת-קרקעי במלואו בהתאם לתקן החניה שבתוקף.</p> <p>ו. בתיאום עם משרד הביטחון.</p>	<p>4.1.3</p>
<p>התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו):</p> <p>1) גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט, ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת.</p> <p>2) באזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט, לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג) לחוק, לפיכך בתחום זה לא מהווה תכנית זו בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>3) לכל תכנית של הריסה ובניה מחדש תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את הכדאיות הכלכלית של המיזם ובחינה חברתית הבוחנת את יכולת ואפשרות האוכלוסייה הקיימת להמשיך להתגורר בתחום התכנית.</p> <p>4) תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר ובהתאם לעניין לנושאים הבאים:</p> <p>א. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. פתרונות לחנייה, ואמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית.</p> <p>ג. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחיידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות.</p> <p>ד. מיחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר.</p> <p>5) התכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלבויות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.</p> <p>6) זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור לרבות יחס ההמרה ייקבעו בתכנית המפורטת כאמור בסעיף 4 לעיל.</p>	<p>4.1.4</p>



<p>יחידות דיור קטנות ודיור בהישג יד :</p> <p>1) כל תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור תכלול יחידות דיור קטנות בהיקף של 20%.</p> <p>2) מוסד תכנון יחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים :</p> <p>א. מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.</p> <p>ב. בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד, לרבות :</p> <ul style="list-style-type: none"> - תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים. - מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בהישג יד. - המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד או יחידות דיור קטנות בתכנית הנדונה, ככל הנדרש. <p>ג. נתונים פרוגרמטיים הכוללים, בין היתר, את היקף השטחים הציבוריים לנפש המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחומו או בסביבה הקרובה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפות הבניה הקיימת בו והצפי לפרויקטים חדשים.</p>	<p>4.1.5</p>
<p>שטחי ציבור :</p> <p>1) בכל תכנית מפורטת יפורטו השטחים הפתוחים ושטחים לצרכי ציבור בהתאם לנספח מס' 11 לתכנית זו.</p> <p>2) בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף והמבנה העירוני, וכן בהתאם לנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.</p> <p>3) תכנית מפורטת הכוללת מתחם תכנון אשר לגביו נקבע שימוש שטח ציבורי פתוח ו/או פארק עירוני/ רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם הוראות להכנת נספח פיתוח לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצ"ב.</p> <p>4) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי קרקע לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי קרקע ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>5) שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (1) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות המקומית ורישומו על שמה בהתאם לדין.</p>	<p>4.1.6</p>



<p>6) תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש, כמפורט בנספח החברתי כלכלי.</p> <p>7) לא תופקד תכנית המשנה ייעוד של שטחים המיועדים לשימושים ציבוריים באופן המקטין את סך שטחי הקרקע המיועדים לשימושים ציבוריים, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטחי קרקע חלופיים בכמות שווה או גדולה מהם, המיועדים לשימושים ציבוריים, שאיכויותיהם דומות או עולות על אלו של השטחים שיעודם שונה.</p>	
<p align="center">סגירה עונתית (סגירת חורף):</p> <p>1) הסגירה תיבנה מעמודים, קורות ומילואות. קירות הסגירה יהיו אנכיים וישרים. קירוי הסגירה יהיה במישור אחד ובזווית שלא תפחת מ-22 מעלות יחסית לקו האופק.</p> <p>2) לסגירה העונתית לא יתווספו תמיכות ועגינות מחוץ למישורי קירות הסגירה.</p> <p>3) העמודים והקורות יהיו עשויים ממתכת קלה (אלומיניום או פרופיל בלגי). המילואות יהיו מזכוכית מחוסמת שקופה או חלבית.</p> <p>4) מילואות הקירוי יהיו מחומרים קלים ועמידים.</p> <p>5) גובה הסגירה נטו לא יפחת מ-250 ס"מ מפני המדרכה ולא יעלה על 270 ס"מ מפני המדרכה. תותר תוספת של עד 60 ס"מ (30 ס"מ בחלק התחתון להתקנת מערכות חשמל, מיזוג אוויר וכדומה, ו-30 ס"מ בחלק העליון לצורך שיפועי ניקוז).</p> <p>6) בסגירה עונתית הנמצאת בתחום קולונדה יוגבהו קירות הסגירה עד לתקרת הקולונדה ולא יותקן גג.</p> <p>7) לא תתאפשר פתיחה כלפי חוץ של פתחים בקירות הסגירה העונתית, למעט דלתות מילוט לפי הנחיות כיבוי אש ובאישור יועץ בטיחות.</p> <p>8) עמודי התמיכה לסגירה יעוגנו לקרקע תוך הימנעות מפגיעה בריצוף / כיסוי הקרקע הקיים.</p> <p>9) ברחובות ובאזורים בהם יהיו מספר סוככים עונתיים צמודים זה לזה, עיצובם יהיה אחיד לעניין גובה, מיקום (קו בנין קדמי זהה) וגודל, תוך שימת דגש על מאפיינים תואמים ביניהם.</p> <p>10) ניתן יהיה להתקין שילוט בחזית הסוכך בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>11) במקטע רחוב שבו רצף קולונדה מצומת ועד צומת, תישמר מדרכה פנויה ורציפה, ברוחב של 2.5 מטר לפחות.</p>	<p align="center">4.1.7</p>
<p align="center">דיוק בסימונים:</p> <p>1) סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<p align="center">4.1.8</p>
<p align="center">הוראות לכלל המתחמים:</p> <p>1) תכנית מפורטת במתחם תכנון חדש (הכולל בניה חדשה) תערך למתחם במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p>	<p align="center">4.1.9</p>

- (2) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם, במידה והתכנית תואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך.
- (3) במתחמים החלים בתחום תכנית השלד של צריפין, התאמה לתכנית השלד.
- (4) הועדה המקומית רשאית להוסיף 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת (אף אם טרם נבנתה) לעת הפקדתה של תכנית זו, באם הדבר דרוש לשיפור תנאי הדיור במתחמים הותיקים של העיר ובהתאם לטבלת הזכויות במתחם.
- (5) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי שרות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש, ובלבד ששטחי השרות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית והם יהיו בקומות תת-קרקעיות. לא ניתן יהיה לנייד שטחי שרות שהתווספו מכוח הוראה זו אל מעל לפני הקרקע וכל אלו בכפוף לעמידתה של התכנית בשאר הוראות תכנית זו. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- (6) זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט.
- (7) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.
- (8) מסמך מדיניות שיוכן בהתאם לתכנית זו, יכלול בין היתר גם הנחיות בנושאים הבאים:
- א. מסמך המדיניות יתייחס לשימושי הקרקע, עיצוב עירוני, פרישת מלאי מבני ושטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם למפורט בהוראות המתחם ובנספח הפרוגרמה, לתחבורה, תנועה וחניה, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
- ב. התחדשות מבני הציבור, תוך מתן פתרונות לציפוף וייעול השימוש בשטחים המיועדים למבני ציבור.
- ג. ניצול השטחים הפתוחים במתחם.
- ד. אופי הבינוי הרצוי ופתרונות לעיבוי וציפוף המגורים תוך שמירה על אופיו של המתחם.
- ה. מערך התנועה, התחבורה הציבורית ופתרונות חניה.
- ו. נספח דרכים ותנועה על מנת לקבוע אחידות בקווי הרחוב והבניין והתייחסות נקודתית לחסמים ברשת שבילי האופניים על מנת לאפשר את רציפות הרשת.
- ז. במסמך מדיניות ייקבעו רחובות חיץ המגדרים אזורי מיתון תנועה. באזורי מיתון תנועה ניתן לשלב תנועת אופניים עם התנועה המנועית ובלבד שיבוצעו אמצעי ריסון מיוחדים עם הקלות לאופניים במתחמים שיוגדרו ע"י רחובות חיץ.
- ח. מסמך המדיניות יכלול נספח בינוי אלא אם קבע מוסד התכנון אחרת בהחלטה מנומקת.
- ט. מסמך המדיניות יקבע אזורים לאיחוד וחלוקה או ייעד שטחים להפקעה בהתאם לדין במקום שבו הדבר נחוץ לצורך רכישת שטחי ציבור אפקטיביים לצרכי המתחם, התואמים את הוראות תכנית זו.
- י. תכניות במתחם יתאמו את מסמך המדיניות מבחינת שימושי הקרקע, פריסת שטחי הציבור, ויקבעו הוראות בדבר איחוד וחלוקה או הפקעה כאמור, בהתאם להוראות מסמך המדיניות. התכניות יכללו הוראות בדבר הקצאת שטחים לצרכי ציבור ובדבר המנגנון לרכישת שטחי הציבור, הכל בהתאם למסמך המדיניות.
- מקום בו בהתאם למסמך המדיניות יש צורך לאשר תכנית בשטח גדול יותר מזה המוצע בתכנית שהוגשה למוסד התכנון או בתכנית איחוד וחלוקה כאמור, על מנת להקצות את שטחי הציבור הנדרשים, לא תאושר תכנית אלא לשטח האמור במסמך המדיניות.





4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם				נושא
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	
	2,624	0	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת בהתאם לאמור בסעיף 4.1.9 (5) לעיל.	128,850	17,850	מ"ר	מגורים
	714	0	יח"ד	
א- תוספת לתעסוקה ברח' נעמי שמר.	2,500	2,500	מ"ר	תעסוקה
א - תוספת לחזיתות מסחריות בהתאם למסומן בתשריט. ב- תוספת למסחר ברח' נעמי שמר.	10,800	1,600	מ"ר	מסחר
		500		
	41.5	-	דונם אחוז	מבנים ומוסדות ציבור
	27	-	דונם	שטח ציבורי פתוח

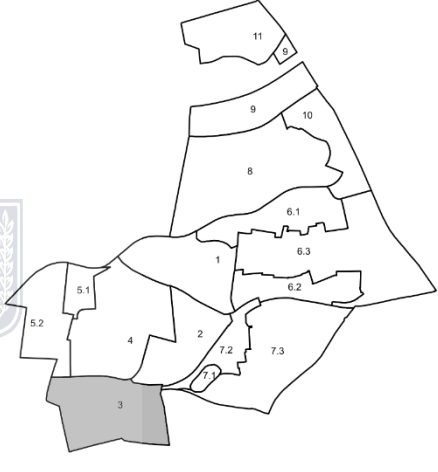


4.2.2.3 הוראות נוספות

- 1) יש להכין תכנית מפורטת למתחמי התחדשות עירונית, תכנית מפורטת תכלול את כל השטח המסומן להתחדשות.
- 2) תכנית אשר אינה מציעה שינוי במרקם הקיים ומאפשרת תוספת על מבנים קיימים ניתן לקדם גם ללא תכנון לכל המתחם או הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם, היה ותואמת את התכנית הכוללנית.
- 3) על האזורים שסומנו להתחדשות עירונית חלות הוראות סעיף 4.1.4 לעיל.
- 4) על "אזור לבניה מרקמית משולבת בבניה לגובה" חלות הוראות סעיף 4.1.3 לעיל.
- 5) מספר הקומות יהא בהתאם לנספח מס' 1 - תבנית הבניה.
- 6) במתחם זה ובהתאם למסומן בנספח מס' 3 הוגדר ריכוז עצים לשימור וטיפול בכדי להבטיח את שימורם, טיפוחם ושגשוגם. יש לדאוג לכל הפעולות הנדרשות לשימורם ושילובם בפיתוח הנופי העתידי.
- 7) על שטחים שסומנו ב"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.
- 8) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.





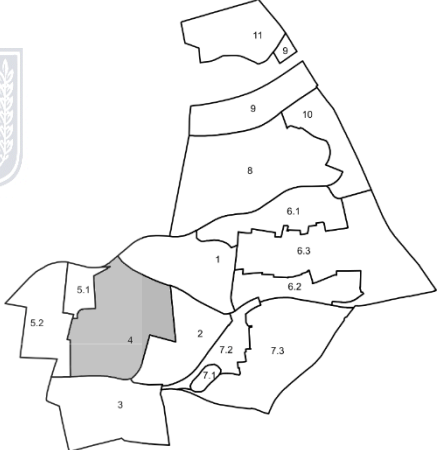
מתחם 3 – חוטר ושמואל הרופא					4.2.3	
תיאור המתחם					4.2.3.1	
		<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה משתרע מדרום למסילת הברזל וכולל את שכונת חוטר א', בית החולים הגריאטרי 'שמואל הרופא', אזור חקלאי בין שטחי באר יעקב לנצר סירני וכן אזור תעשייה מאושר. שטחו כ-772 דונם. לאור איכות ואופי הבניה הקיימת בשכונת חוטר א', התכנית אינה ממליצה על שינוי במרקם הבנוי הקיים. שטח שהיה מיועד למגורים על פי תכנית מאושרת נקבע כשטח פתוח ציבורי. 				
נתונים כמותיים למתחם					4.2.3.2	
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות		
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	-	535			
מגורים	מ"ר	4,175	34,895	תוספת 25 מ"ר לכל יחיד קיימת בהתאם לאמור בסעיף 4.1.9 (5) לעיל.		
	יחיד	-	167			
תעסוקה	מ"ר	-	1100			
מסחר	מ"ר	-	420			
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	10,000	33,170	תוספת לבית החולים שמואל הרופא.		
מבנים ומוסדות ציבור	דונם אחוז	- 300%	1.5			
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	69			

הוראות נוספות	4.2.3.3
<p>(1) תכנית אשר אינה מציעה שינוי במרקם הקיים ומאפשרת תוספת על מבנים קיימים ניתן לקדם גם ללא תכנון לכל המתחם או הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם, היה ותואמת את התכנית הכוללנית.</p> <p>(2) בחוטר א' יש לשמור תבנית הבניה הקיימת בהתאם להוראות התכנית המאושרות.</p> <p>(3) השטח שסומן ב"מבנים ומוסדות ציבור והנחיות מיוחדות" הוא שטח בית החולים 'שמואל הרופא' על פי תממ/3.21. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 3.8.2.</p> <p>(4) על השטח שסומן ב"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p> <p>(5) במקום המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמה של תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש). בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק, זכויות הבניה והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמתה, אשר לא יפחת מ-5 דונם. הוראות נוספות להקמת התחמ"ש, ראה בסעיף 5.1.4 להלן.</p> <p>(6) במתחם התכנון קיימת תחנת רכבת זמנית המיועדת להעתקה למתחם תכנון 7.</p>	

4.2.4 מתחם 4 – פארק המושבה והשדרה המרכזית

--	--

4.2.4.1 תיאור המתחם

	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל שכונת מגורים הנמצאת בתהליכי בנייה על פי תכנית מפורטת מאושרת מס' ממ/1517/א, ממ/4/1517, ממ/במ/1492. שטחו כ-959 דונם. תכנית המתאר אינה משנה את הוראותיהן של התכניות המאושרות. מתחם זה כולל שטח מוסד בהתאם לתכנית המתאר המחוזית תממ/3.21. שטח זה משמש את בית החולים הפסיכיאטרי.
--	--

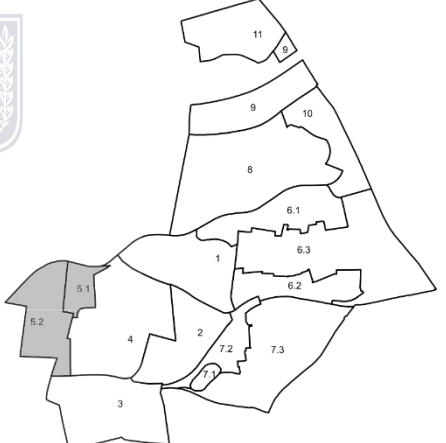
4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם

הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	17,078	-	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
	920,917	-	מ"ר	מגורים
	5,337	-	יח"ד	
	36,320	-	מ"ר	מסחר
	121	-	דונם אחוז	מבנים ומוסדות ציבור
	136	-	דונם	שטח ציבורי פתוח

הוראות נוספות	4.2.4.3
<p>(1) במתחם 4 לא נדרש להכין תכנית מפורטת או מסמך מדיניות.</p> <p>(2) השטח שסומן בייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור והנחיות מיוחדות" הוא שטח בייעוד מוסד על פי תמ"מ/21/3 ומשמש את בית החולים הפסיכיאטרי. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 3.8.2.</p> <p>(3) בתכנית המפורטת שתוכן למתחם בית החולים הפסיכיאטרי, יש לשמור על צירים ירוקים ע"פ נספח הנוף מס' 3.</p> <p>(4) במתחם זה תחנת דלק, עליה חלות הוראות סעיף 5.8 להלן.</p> <p>(5) בשטח המסומן בסמל בנספח מס' 2, נקבע מיקום המיועד להקמה של חניון לילה לאוטובוסים. בתכנית מפורטת יקבע המיקום המדויק והיקף השטח הדרוש להקמת המתקן, אשר לא יפחת מ-6 דונם. הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן.</p> <p>(6) בשטח המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד כאזור לאיגום נגר עילי בהיקף של 4,000 מ"ק. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמתו.</p> <p>(7) על השטח שסומן ב"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p>	

מתחם 5 – מתחם בניה חדש במערב העיר	4.2.5
-----------------------------------	-------

תיאור המתחם	4.2.5.1
-------------	---------

	<ul style="list-style-type: none"> מתחם 5.1 כולל את המוסד 'כפר הנוער יוענה ז'בוטינסקי' בהתאם למסומן בתמ"מ/21/3. שטחו כ-157 דונם. מתחם 5.2 כולל שטח לבנייה חדשה, שטחים פתוחים (כהגדרתם בסעיף 3.12), בית הקברות והרחבתו וכן שטח המיועד למתקנים הנדסיים. שטחו כ-494 דונם.
---	--

נתונים כמותיים למתחם	4.2.5.2
----------------------	---------

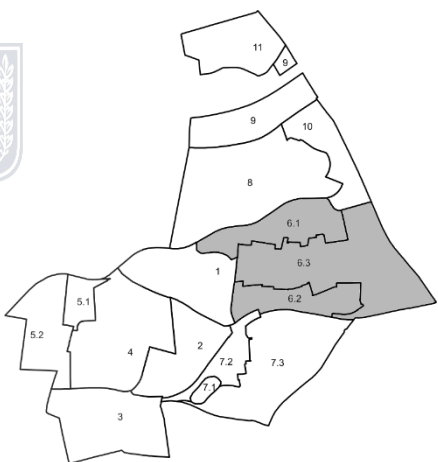
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	4,384	4,384	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה
מתחם 5.2	169,880	169,880	מ"ר	מגורים
	1,370	1,370	יח"ד	
עבור מרכז מקומי בהתאם לצורך במתחם 5.2.	1,000	1,000	מ"ר	מסחר
	107	27 300%	דונם אחוז	מבנים ומוסדות ציבור



שטח ציבורי פתוח	דונם	*135 + 30	165	* שצ"פ בחלק המערבי של מתחם זה, אשר יכול לשמש כשטח ציבורי פתוח שכונתי ורובעי לתוספת יחידות הדיור במתחם בכפוף לאישור מוסד התכנון המוסמך.
הוראות נוספות				4.2.5.3
<p>(1) במתחמים 5.1, 5.2 נדרשת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות לכל מתחם, במידה ומוגשת תכנית מפורטת הכנת מסמך מדיניות מתייתרת.</p> <p>(2) השטח שסומן בייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור והנחיות מיוחדות" הוא שטח בייעוד מוסד על פי תממ/21/3 ומשמש את כפר הנוער יוענה ז'בוטינסקי. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 3.8.2.</p> <p>(3) במתחם זה סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח במקביל ולאורך דרך 4313 המבטיחה שמירה על רצף ירוק ברמה האזורית לפיכך אין לפגוע ברציפות זו.</p> <p>(4) השטח המסומן בייעוד של "שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים" מיועד לאיגום נגר עילי בהיקף של 78,000 מ"ק ולהקמת תחנת שאיבה לביוב בשטח של 1,000 מ"ר.</p> <p>(5) תנאי לביצוע תחנת השאיבה לביוב והאיגום הוא אישור תכניות מפורטות. בתכניות כאמור ייקבע המיקום המדוייק והיקף שטח הקרקע הדרוש למתקנים ההנדסיים.</p> <p>(6) במתחם 5.1 ובהתאם למסומן בנספח מס' 3 הוגדר ריכוז עצים לשימור וטיפול בכדי להבטיח את שימורם, טיפוחם ושגשוגם. יש לדאוג לכל הפעולות הנדרשות לשימורם ושילובם בפיתוח הנופי העתידי.</p> <p>(7) על השטח שסומן כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p>				





מתחם 6 – תלמי מנשה				4.2.6
				4.2.6.1 תיאור המתחם
				<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את השטח שבין דרך 4313 עד למסילת הברזל הקיימת וממערב לדרך 44 עד לרחוב נעמי שמר ואת אזור המלאכה והתעשייה הקיים בבאר יעקב. הגבול המערבי של המתחם כולל את רחוב נעמי שמר המהווה ציר מרכזי בחיבור שטחי היישוב לכדי יישות אורבנית אחת. במתחם זה ממוקם שטח פתוח מיוחד המשמש כאזור לאיגום נגר עילי בהתאם להוראות כמפורט להלן. מתחם 6.1 כולל את השטחים מצפון לתלמי מנשה בהם מוצעת בנייה חדשה. שטחו כ-493 דונם. מתחם 6.2 כולל את שכונת חתני פרס ישראל החדשה ובה בנינים עד 10 קומות, תלמים ואזור תעשייה קיים ממערב לרחוב נעמי שמר. שטחו כ-377 דונם. מתחם 6.3 כולל את מושב תלמי מנשה המאופייין בבניה צמודת קרקע עד 2 קומות ומסומן בייעוד "על פי תכניות מאושרות" וקרקע חקלאית. שטחו כ-193,1 דונם.
נתונים כמותיים למתחם				4.2.6.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	8,288	12,224	
מגורים	מ"ר	321,160	464,130	
	יח"ד	6.1 1,470 6.2 1,120	3,820	תוספת יח"ד במתחם 6.1 מצפון לתלמי מנשה. תוספת יח"ד במתחם 6.2 מדרום לתלמי מנשה.
תעסוקה	מ"ר	6.1 416,900 6.1 153,000 6.2 54,590 6.3 72,000	708,200	6.1 - תוספת שטחי בניה לתעסוקה מדרום לדרך 4313. 6.1 - תוספת להעצמת זכויות בניה באזור התעסוקה הקיים. 6.2 - תוספת שטחי תעסוקה באזור לשימושים מעורבים לאורך נעמי שמר. 6.3 - תוספת שטחי בניה לאזור תעסוקה ע"פ תכנית מח/170 בסמוך לדרך 200.

<p>6.1 תוספת שטחי בניה למסחר מדרום לדרך 4313. 6.1 תוספת להעצמת זכויות בניה באזור התעסוקה הקיים. 6.2 תוספת שטחי מסחר באזור לשימושים מעורבים לאורך נעמי שמר. 6.2 תוספת לחזית מסחרית בשכ' תלמים המתוכננת.</p>	<p>37,100</p>	<p>6.1 12,100 6.1 5,400 6.2 3,250 6.2 3,950</p>	<p>מ"ר</p>	<p>מסחר</p>
<p>* התוספת מתייחסת לכל מתחם 6. התוספת הנדרשת לשטח לבניה מחדש שמצפון לתלמי מנשה הוא 27 ד' ולשטח לבניה מחדש מדרום לתלמי מנשה 17 ד'.</p>	<p>66</p>	<p>*44 300%</p>	<p>דונם אחוז</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>* התוספת מתייחסת לכל מתחם 6. התוספת הנדרשת לשטח לבניה מחדש שמצפון לתלמי מנשה הוא 31 ד' ולשטח לבניה מחדש מדרום לתלמי מנשה 25 ד'. ^ ראה סעיף 4.2.6.3 (7) להלן.</p>	<p>78</p>	<p>*56+55 ^</p>	<p>דונם</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
הוראות נוספות				4.2.6.3
<p>(1) במתחמים 6.1, 6.2, 6.3 נדרשת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות לכל מתחם, במידה ומוגשת תכנית מפורטת הכנת מסמך מדיניות מתייתרת.</p> <p>(2) בתחום השטח המסומן בתשריט כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" חלות כל הוראות והשימושים על פי התכניות התקפות לעת הפקדתה של תכנית זו. תכנית זו לא הסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג) לחוק, לפיכך בתחום זה לא מהווה תכנית זו בסיס להעברת זכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>(3) לעת התכנון המפורט של תאי שטח 140-142 (מתחם תכנון 6.1) ייבחן אזור החיץ בין המושב הקיים לאזור לפיתוח מגורים.</p> <p>(4) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ובייעוד "מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(5) השימוש למסחר יהיה בחזית רחוב נעמי שמר במפלס הקרקע.</p> <p>(6) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים מסילתית (רכבת קלה), היא תעבור במפלס הקרקע למעט במפגש עם מסילת הברזל. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שישימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים.</p> <p>הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.</p> <p>(7) במסגרת תכנית מפורטת יקבע יעוד שצ"פ רובעי בשטח של 20 דונם בהתאם לנספח מס' 3.</p> <p>(8) בנספח מס' 3 מסומן ציר ירוק המיועד להיות מתוכנן כרחוב עירוני ראשי במסגרת תכנית מפורטת שתוכן בשטח זה. רצועה זו מיועדת לשמור על רצף שטחים ציבוריים פתוחים ואזורים חקלאיים במתחם זה ומחוצה לו.</p> <p>(9) במתחם 6.1 ובהתאם למסומן בנספח מס' 3 הוגדר ריכוז עצים לשימור וטיפוח (שדרת עצי וושינגטוניות), בכדי להבטיח את שימורם, טיפוחם ושגשוגם. יש לדאוג לכל הפעולות הנדרשות לשימורם ושילובם בפיתוח הנופי העתידי.</p> <p>(10) בתשריט התכנית סומן מבנה לשימור אתר מלחמת העצמאות על פי תמ"א/21 הוא מפקדת 'חסן סאלמה' שנקבעה כאתר קרב מכריע המיועד לשימור וחלות עליו הוראות התמ"א.</p> <p>(11) במתחם זה תחנות דלק, עליהן חלות הוראות סעיף 5.8 להלן.</p>				

<p>(12) במתחם זה שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים בהם מיועדים שטחים ל-2 מאגרים לאיגום נגר עילי בהיקף של 60,000 מ"ק, תחנת שאיבה לביוב בשטח של 4,000 מ"ר. בתכנית מפורטת ייקבעו המיקומים המדויקים והיקף שטחי הקרקע הדרושים להקמתם.</p> <p>(13) במתחם זה תוקם בריכת מי שתייה ומתקן שאיבה בהתאם להוראות תכנית מפורטת 455-0639260.</p>	
---	--

מתחם 7 – נווה דורון 4.2.7

תיאור המתחם 4.2.7.1

	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את שטח באר יעקב שמדרום למסילת הברזל לרבות שטחי המושב נווה דורון. המתחם כולל חלק משלד הרחובות הראשיים של העיר הכולל את רחוב נעמי שמר המהווה ציר מרכזי ומשמעותי בחיבור שטחי היישוב לכדי יישות אורבנית אחת. התכנית קובעת במתחם זה את הקמתו של מרכז תחבורה משולב במקום שבו מצטלבות מסילת הרכבת הכבדה ותוואי מערכת הסעת המונים והעתקה של תחנת הרכבת הכבדה הזמנית הקיימת היום ממערב לשטח זה. מתחם 7.1 כולל מוסד בהתאם למסומן בתמ"מ/21/3. שטחו כ-51 דונם. מתחם 7.2 כולל שטח לפיתוח. שטחו כ-249 דונם. מתחם 7.3 כולל את מושב נווה דורון המאופייין בבניה צמודת קרקע עד 2 קומות ומסומן ביעוד "על פי תכניות מאושרות". שטחו כ-955 דונם.
--	--

נתונים כמותיים למתחם 4.2.7.2

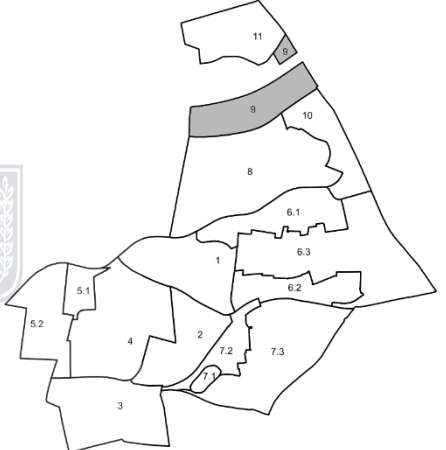
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	4,096	4,960	
מגורים	מ"ר	158,720	204,620	
	יח"ד	1,280	1,550	תוספת יח"ד במתחם 7.2.
תעסוקה	מ"ר	7.2 29,800	30,900	7.2- תוספת שטחי תעסוקה באזור לשימושים מעורבים לאורך נעמי שמר.
מסחר	מ"ר	7.2 5,900	18,130	7.2- תוספת שטחי מסחר באזור לשימושים מעורבים לאורך נעמי שמר.
		7.2 2,000		7.2- תוספת שטחי בניה למרכז התחבורה המשולב (מתח"ס).

<p>* בנוסף לשטח להקצאה הנדרשת עבור היקף האוכלוסיה הצפוי, קיים במתחם זה שטחים של כ- 38 דונם המיועדים לשיבות קיימות.</p>	<p>30 300%</p>	<p>31.5 *</p>	<p>דונם אחוז</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>35</p>	<p>38.5</p>	<p>דונם</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
הוראות נוספות				4.2.7.3
<p>(1) במתחמים 7.1, 7.2, 7.3 נדרשת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות לכל מתחם, במידה ומוגשת תכנית מפורטת הכנת מסמך מדיניות מתייתרת. בתת מתחם 7.2 ניתן לקדם תכנית מפורטת נפרדת למרכז התחבורה לרבות הכיכר העירונית.</p> <p>(2) השטח שסומן בייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור והנחיות מיוחדות" הוא שטח בייעוד מוסד על פי תממ/21/3. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 3.8.2.</p> <p>(3) בתחום השטח המסומן בתשריט כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" חלות כל הוראות התכניות התקפות לעת הפקדתה של תכנית זו. בתחום זה התכנית לא הסדירה את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג) לחוק, לפיכך בתחום זה לא מהווה תכנית זו בסיס להעברת זכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>(4) בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" מותר לשלב בבנין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד לשימוש אחר ולאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(5) השימוש למסחר יהיה בחזית רחוב נעמי שמר במפלס הקרקע.</p> <p>(6) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע למעט במפגש עם מסילת הברזל. התוואי למערכת הסעת המונים, אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.</p> <p>(7) יעוד הקרקע ל"מסחר, תעסוקה ותחבורה" מיועד להקמת מרכז תחבורה משולב (מתח"ם) והשימושים המותרים כמפורט בפרק 3 לעיל. תנאי לבניה בייעוד זה הוא אישור תכנית מפורטת המתייחסת למרכז התחבורה במשולב עם כיכר עירונית. בתכנית מפורטת ייקבעו תכנית הבניה, קווי הבנין והיקף השטח הדרוש להקמת המתח"ם, אשר לא יפחת מ-6 דונם. הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן.</p> <p>(8) בשטח המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד כאזור לאיגום נגר עילי בהיקף של 40,000 מ"ק. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמתו.</p>				



מתחם 8 – רובע מגורים חדש (מתחמים 1,2,3 בצריפין)					4.2.8
תיאור המתחם					4.2.8.1
		<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את שטח מחנה צריפין (מתחמי התכנון 1,2,3 על פי תכנית שלדית צריפין) שמיועד לפינוי וסופח לבאר יעקב. שטחו כ-1,278 דונם. השטח מיועד להקמת רובע מגורים חדש וייעודי הקרקע הם למגורים, מוסדות ומבני ציבור, תעסוקה ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכיו"ב. החלק המערבי ביותר במתחם זה הוא חלק מהפארק המרכזי הכלל עירוני של באר יעקב ומתחבר לשטחי הפארק האזורי כפי שנקבע בהוראות תממ/3/21. תכנית זו מייחסת חשיבות רבה לחיבור שטחי הבניה החדשים והשכונות הוותיקות. התכנית קובעת מספר נקודות חיבור בין שני האזורים, באמצעות המשכיות של צירים ויצירת קשרים שונים בין ה"צפון החדש" לבין ה"דרום הקיים". במתחם זה עובר רחוב נעמי שמר – הצינ המרכזי החשוב החוצה את כל שטח באר יעקב אשר מתוכננת לעבור בו מערכת הסעת המונים. במתחם זה אותר המרכז האזרחי של העיר הכולל את בית העירייה, כיכר עירונית, פונקציות כלל עירונית נוספות וחיבורים לפארק העירוני המוצע ממערב. כל התכניות המפורטות למתחם זה אושרו במקביל להכנת תכנית המתאר. 			
נתונים כמותיים למתחם					4.2.8.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא	
	31,680	-	נפש	סה"כ אוכלוסייה צפויה	
	1,048,022	-	מ"ר	מגורים	
	9,900	-	יח"ד		
	125,072	-	מ"ר	תעסוקה	
	34,530	-	מ"ר	מסחר	
היקף השטח הוא בהתאם להקצאות שאושרו בתכניות תמל/1018, תמל/1019 ו-499-0241307.	189	- 300%	דונם אחוז	מבנים ומוסדות ציבור	

מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח	דונם	-	69.5	היקף השטח הוא בהתאם להקצאות שאושרו בתכניות תמל/1018 ו-0241307-499.
שטח ציבורי פתוח	דונם	-	289	היקף השטח הוא בהתאם להקצאות שאושרו בתכניות תמל/1018, תמל/1019 ו-0241307-499.
4.2.8.3 הוראות נוספות				
<p>(1) במתחם 8 לא נדרש להכין תכנית מפורטת או מסמך מדיניות.</p> <p>(2) במתחמים אלה חלות תכניות תמל/1018, תמל/1019 ו-0241307-499, לפיכך תכנית זו לא הסדירה במתחמים אלא את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג) לחוק, ובתחום זה לא מהווה תכנית זו בסיס להעברת זכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>(3) באזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יוקם בית העירייה ומוסדות כלל עירוניים לרבות מרכז תרבות וכיו"ב.</p> <p>(4) בשטח המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד למתקן הנדסי עבור הקמת מרכז מים ובריכת מי אספקה לעיר. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' תמא/47/א/1 - 1,750 מ"ר.</p> <p>(5) בשטח המסומן בתשריט בסימבול אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד כאזור לאיגום נגר עילי בהיקף של 9,000 מ"ק. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמתו.</p> <p>(6) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 3 לתכנית בסימבול של ריבוע בצבע ירוק, יפותח פיתוח אינטנסיבי כפארק עירוני.</p> <p>(7) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.</p>				

4.2.9 מתחם 9 – אזור תעסוקה חדש (מתחם 7ב' צריפין)				
4.2.9.1 תיאור המתחם				
		<ul style="list-style-type: none"> המתחם כולל אזור תעסוקה חדש וכן אזור מגורים חדש בהמשך לאזור המגורים במתחם תכנון 8 ובסמוך לפארק המרכזי בצריפין. שטחו כ-505 דונם. המתחם משתרע בשטח שבין שכונות המגורים החדשות של באר יעקב ומדרום למתחם אסף הרופא. 		
4.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,880	2,880	



	111,600	111,600	מ"ר	מגורים
	900	900	יח"ד	
	770,000	770,000	מ"ר	תעסוקה
	30,000	30,000	מ"ר	מסחר
א- תוספת לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות לרבות מרכז חירום והצלה כלל יישובי. ב- תוספת להקמת מרכז ספורט ונופש כלל עירוני.	59,000	40,000 א 19,000 ב	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
* תוספת להקצאה כלל עירונית.	46	13+כ-33 * 300%	דונם אחוז	מבנים ומוסדות ציבור
* תוספת להקצאה כלל עירונית.	42	61 + כ-22 *	דונם	שטח ציבורי פתוח



4.2.9.3 הוראות נוספות

- (1) במתחם 9 נדרשת תכנית מפורטת לכל המתחם הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.
- (2) ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מיועד להקמת מרכז ספורט ונופש, מגרש כדורגל ולהקצאות שטחים כלל עירוניים נוספים כמפורט בנספח מס' 11 – יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
- (3) במתחם זה סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח המבטיחה שמירה על רצף ירוק ברמה האזורית לפיכך אין לפגוע ברציפות זו.
- (4) בשטחים המסומנים בתשריט בסמל אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמת מתקנים הנדסיים לאיגום נגר עילי בהיקף של 55,000 מ"ק וכן לתחנת שאיבה לביוב בשטח של 1,000 מ"ר, כמפורט בנספח מלל תשתיות רטובות ובכפוף לתיאום עם רשות הניקוז ומשרד הבריאות. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת המתקנים ההנדסיים.
- (5) תחנת השאיבה לביוב מהווה חלק ממערכת הולכת הביוב של באר יעקב לכיוון מט"ש איילון, ואולם במידה ובמסגרת תכנית מפורטת יימצא פתרון הנדסי לבייב את השטח מצפון למתחם זה בגרביטציה או בפתרונות הנדסיים חלופיים בתיאום עם רשות המים והביוב, כי אז אין חובה להקים תחנה זו וביטולה לא יהווה שינוי לתכנית זו. הכל בכפוף לתיאום עם משרד הבריאות.
- (6) בשטח המסומן בסמל בנספח מס' 2, נקבע מיקום המיועד להקמה של חניון לילה לאוטובוסים ומסוף תחבורה. בתכנית מפורטת יקבע המיקום המדויק והיקף השטח הדרוש להקמת המתקן, אשר לא יפחת מ-6 דונם. הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן.
- (7) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע. אפשר שתואי זה ישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות למערכת להסעת המונים ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.
- (8) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.
- (9) על שטחים שסומנו ב"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.





מתחם 10 – אזור תעסוקה				4.2.10
תיאור המתחם				4.2.10.1
	<ul style="list-style-type: none"> מתחם זה כולל את השטח שבין דרך 44 הקיימת לגבול מחנה צריפין ובו נמצא אזור התעסוקה הקיים של באר יעקב הכולל בין השאר את השוק הסיטונאי ומתחם ה'ארגז'. שטחו כ-394 דונם. מתחם זה כולל, בנוסף לאזור התעסוקה, גם את השטח עד לדרך 4313 ובו מתוכנן לקום מחלף ניר צבי. התכנית מעצימה את זכויות הבניה בהתאמה לתכנית השלד של צריפין ומתוך ראייה כוללת של היקף התעסוקה לבאר יעקב. בנוסף, תכנית זו קובעת במתחם זה את מיקומן של מספר פונקציות תשתיות ומתקנים הנדסיים בעלי חשיבות אזורית וכלל-עירונית (תחנת שאיבה, תחמ"ש, וכיו"ב). 			
	נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
תעסוקה	מ"ר	286,000	406,000	
מסחר	מ"ר	14,000	14,000	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	5,000	8,730	ראה סעיף 4.2.10.3 (2)
4.2.10.3 הוראות נוספות				
<p>(1) במתחם 10 נדרשת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות. במידה ומוגשת תכנית מפורטת לכל המתחם הכנת מסמך מדיניות מתייתרת.</p> <p>(2) מותרים כל השימושים וזכויות הבניה שנקבעו בתכניות מאושרות ושימושים נוספים כפי שייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לפרק 3 לעיל.</p> <p>(3) בשטחים המסומנים בתשריט בסמל אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמה, הרחבה ושדרוג של תחנת שאיבה ראשית לביוב. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' תמא/47/א/2 – 3,000 מ"ר.</p> <p>(4) תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש) תוקם על פי הוראות תכנית ממ/1527.</p> <p>(5) בשטחים המסומנים בסמלים בנספח מס' 2, נקבעו מיקומים המיועדים להקמה של מסוף תחבורה, חניון לילה לאוטובוסים, חניית רכב כבד. בתכנית מפורטת יקבעו המיקומים המדויקים והיקף השטח הדרוש להקמת המתקנים, בשטח שלא יפחת מ-5 דונם עבור חניית רכב כבד ו-17 דונם עבור מסוף תחבורה וחניון לילה לאוטובוסים. הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן.</p> <p>(6) במתחם זה תחנות דלק, עליהן חלות הוראות סעיף 5.8 להלן.</p> <p>(7) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.</p> <p>(8) במתחם זה שטח שסומן כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, בשטח זה חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p>				



מתחם 11 – אסף הרופא				4.2.11
תיאור המתחם				4.2.11.1
	<ul style="list-style-type: none"> המתחם כולל את שטח בית החולים אסף הרופא הקיים וכן תוספת שטח משמעותית המיועדת להרחבת בית החולים אסף הרופא וכן להעברת בית החולים הפסיכיאטרי ומתקנים נוספים לרבות המכון לרפואה משפטית. שטח המתחם כ-485 דונם, מהם כ-420 דונם לבית החולים. התכנית מרחיבה את שטח בית החולים ומעצימה את זכויות הבניה במתחם. המתחם מהווה את נקודת העוגן הצפונית של באר יעקב וממנו מתחיל רחוב נעמי שמר – הציר המרכזי החשוב ביישוב בכיוון צפון-דרום. בנקודת הממשק, מתוכננת הכניסה הראשית החדשה למרכז הרפואי. תוואי מערכת הסעת המונים מתוכנן בציר נעמי שמר ועובר במתחם. 			
	נתונים כמותיים למתחם			
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
מימוש הזכויות מותנה באישור תכנית מפורטת.	878,000	728,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	420	158	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
בהתאם לצרכי בית החולים	-	עד 5%	אחוז	מסחר
הוראות נוספות				4.2.11.3
<ol style="list-style-type: none"> במתחם 11 נדרשת תכנית מפורטת לכל המתחם. השטח שסומן ביעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור והנחיות מיוחדות" הוא שטח ביעוד מוסד על פי תממ/3/21 ומשמש את בית החולים 'אסף הרופא'. על שטח זה יחולו הוראות סעיף 3.8.2. המתחם מיועד למרכז רפואי ובית חולים, המכון לרפואה משפטית, מבני מחקר ומבנים ומוסדות בריאות אחרים וכן לשימושים נלווים נוספים לשירות באי המוסד והעובדים בו לרבות מעונות, מלונית, מסחר וכד'. מימוש עקרונות תכנית המתאר מחייבות הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו, תוך תיאום עם משרד התחבורה ונת"ע בשטחים הגובלים בציר מערכת הסעת המונים. במתחם מותר לשלב שימושים נוספים בתנאי שהדבר עולה בקנה אחד עם הייעוד העיקרי כמפורט בסעיף. התכנון המפורט יכלול התייחסות לתכנון הכניסה החדשה לבית החולים בנקודת הממשק עם רחוב נעמי שמר. 				



- | | |
|---|--|
| <p>(7) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת המונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע. אפשר שתואי זה ישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות למערכת להסעת המונים ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.</p> | |
| <p>(8) על שטחים שסומנו במתחם זה כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.</p> | |



5. הוראות נוספות

5.1	תשתיות
5.1.1	<p>כללי:</p> <p>(1) תכנית מפורטת המאפשרת בניית תשתיות בתחומה תקבע במידת האפשר את מיקום התשתית המוצעת בה בצמוד לתשתיות קיימות או מתוכננות.</p> <p>(2) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(3) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>
5.1.2	<p>מערכות דרכים, מסילות ברזל, תנועה</p> <p>(1) כללי:</p> <p>א. מסילות רכבת ודרכים ארציות, כולל הרחבת דרכים ארציות ומחלפים בדרכים יתוכננו בתת"ל, תמ"א או תכנית דרך. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות/מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>ב. ציר דרך 4313 הוא חלק בלתי נפרד ממערך הרחובות בבאר יעקב המקשר בין חלקי העיר וקו הבנין לאורכו ומשני צידיו יהא שישה מטר לכל היותר.</p> <p>ג. מוסד תכנון רשאי לדרוש בתכנית מפורטת להתוויית דרך, תאום והצמדת תשתיות הנדסיות בתחום הדרך או הרצועה לתכנון הדרך.</p> <p>ד. כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה ותחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו והנחיות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>ה. התווייתן של דרכים ורוחבן מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונספחים אחרים בהתאם לדרישות מוסד התכנון.</p> <p>ו. ניתן יהיה לקבוע הפרדה מפלסית רק במקומות המסומנים בנספח התנועה.</p> <p>ז. ככלל, תינתן העדפה בתכניות לעידוד תחבורה ציבורית, הליכה ברגל ורכיבת אופניים. תכנית הכוללת שביל אופניים או שביל הליכה ברגל תכלול הוראות המבטיחות את פיתוחם.</p> <p>(2) מערכת הסעת המונים:</p> <p>א. בנספח מס' 2 סומן תוואי מערכת הסעת המונים. התוואי למערכת הסעת המונים אפשר שימש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים.</p> <p>ב. על מערכת הסעת המונים מסילתית חלות כל הוראות תמ"א/23/א/4 וכן הוראות תכניות מפורטת לקווים של הרכבת הקלה שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.</p> <p>ג. אישור תכנית מפורטת לקו רכבת קלה או לאזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנים בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם להחלטת מוסד תכנון.</p> <p>ד. הנחת קו רכבת קלה או הקמת אזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנה באישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח, הוראות להקמת תחנות ומתקנים הדרושים להפעלת הרכבת ומיקומם, וקביעת תנאים והוראות למניעת מפגעים סביבתיים.</p>

<p>5.1.2 (3) מסילת ברזל ותחנת רכבת כבדה:</p> <p>א. על מערכת מסילות הברזל חלות הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל תמ"א/23.</p> <p>ב. מיקום תחנת הרכבת המוצעת בנספח מס' 2 הוא סכמתי. מיקומה המדויק של התחנה, לרבות פרטי עיצוב התחנה, דרכי גישה לרכב פרטי ולהולכי רגל והתנאים לביצוען ייקבעו בכפוף לאישור תכנית מפורטת.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת ייקבע קו בנין תוך התחשבות בהשפעת רעש, רעידות וחישמוול של הרכבת.</p> <p>(4) מסוף תחבורה:</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"מסוף תחבורה" ישמש להקמת תחנת רכבת קלה ו/או תחנת מערכת עתירת נוסעים אחרת, ו/או תחנת אוטובוסים מרכזית, ו/או בית נתיבות, ו/או מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית.</p> <p>ב. שטח המסוף יהא 6 דונם, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ג. לא יוקם מסוף תחבורה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמסוף תחבורה. בתכנית מפורטת כאמור ייקבעו השימושים המפורטים בסעיף 3.7.1 כולם או חלקם, בתנאי שהוכח להנחת דעת מוסד תכנון כי מתקיימים הקשרים התפקודיים והתחבורתיים בין השימושים השונים. בנוסף, הקמת המסוף תתואם עם משרד התחבורה.</p> <p>ד. במסוף התחבורה וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים. ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במסוף על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>(5) מתח"ם - מרכז תחבורה משולב:</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"מתח"ם" ישמש להקמת מרכז תחבורה משולב לרבות הקמת תחנת רכבת כבדה ו/או תחנת רכבת קלה ו/או תחנת מערכת עתירת נוסעים אחרת, ו/או תחנת אוטובוסים מרכזית, ו/או בית נתיבות, ו/או מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית.</p> <p>ב. לא יוקם מתח"ם אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמתח"ם. בתכנית מפורטת כאמור ייקבעו השימושים המפורטים בסעיף 3.7.1 כולם או חלקם, בתנאי שהוכח להנחת דעת מוסד תכנון כי מתקיימים הקשרים התפקודיים והתחבורתיים בין השימושים השונים. בנוסף, הקמת המתח"ם תתואם עם משרד התחבורה.</p> <p>ג. במתח"ם וסביבתו תובטח נגישות גבוהה לנוסעים המגיעים ברגל, בתחבורה ציבורית ובאופניים. ככל הניתן, יש להבטיח חניה ציבורית במתח"ם על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>(6) שבילי אופניים:</p> <p>א. שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לנספחי תכנית זו בהם נספח התנועה, הנספח הנופך, ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם.</p> <p>ב. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p>ג. שביל עוטף באר יעקב יתוכנן על פי תכנית זו וכאמור בסעיף 3.9.2 (10).</p>	
<p>5.1.3 חניה</p> <p>(1) חובת התקנת מקומות החניה</p> <p>א. תקן החניה יהא בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. היתר בניה יחייב להתקין את מספר מקומות חניה הנדרשים על פי תכנית זו, בתחום מגרש הבניה.</p>	

<p>ג. במגרשים בהם אחוזי הבניה הם עד 75% משטח המגרש נטו, ניתן לאשר חניה עילית בתנאי ש- 15% משטח חזית המגרש מגוננת על גבי קרקע טבעית. במגרשים ששטחם נטו הוא 1,000 מ"ר ויותר, (למעט בשטחים שייעודם מוסדות חינוך) ובהם אחוזי הבניה גדולים מ- 75% משטח המגרש נטו, החניה תהא תת-קרקעית, בכפוף לכל דין.</p> <p>ד. היקף שטח הבניה למקומות חנייה תת-קרקעיים מתחת למפלס אפס ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת קבלת ההיתר.</p> <p>ה. תתאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך בנייה בקומות תת-קרקעיות.</p>	
<p>2) חניית רכב כבד</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"חניית רכב כבד" משמש לחניית לילה לכלי רכב, רכב כבד, משאיות ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.</p> <p>ב. שטח החניון יהא 5 דונם, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ג. אסורה כל בניה ו/או שימוש בתחום הקרקע המיועדת להקמת "חניית רכב כבד" פרט לחניון, סלילתו ואחזקתו, למעט ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.</p> <p>ד. לא תוקם "חניית רכב כבד" אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשימוש החניון לרכב הכבד.</p>	
<p>3) חניית לילה לאוטובוסים</p> <p>א. השטח המסומן בסימבול בנספח מס' 2 כ"חניית לילה לאוטובוסים", מיועד להקמת חניון לילה לאוטובוסים ומסוף תפעולי ומבנה שירותים/אחזקה למשתמשים.</p> <p>ב. שטח החניון יהא 5 דונם, או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>ג. לא יוקם חניון לילה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובו ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש חניון לילה לאוטובוסים.</p> <p>ד. אסורה כל בניה ו/או שימוש בתחום הקרקע המיועד להקמת החניון, סלילתו ואחזקתו.</p> <p>ה. על אף האמור בס"ק ג' לעיל, תותר הקמת מבנים לאחזקה/ טיפולים ושירותים למשתמשים בחניון.</p> <p>ו. מותר להניח תשתיות ולהסדיר מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית או מי מטעמה.</p> <p>ז. תכנית מפורטת הכוללת שטח לחניון רכב כבד, חניון לילה לאוטובוסים ומסוף תפעולי מותנית בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	

<p>תשתיות חשמל</p> <p>5.1.4</p> <p>1) קווי חשמל במתח עליון ומתח – על עיליים יוקמו ברצועה למעבר קווי חשמל כפי שאושרו בתמ"מ / 3 / 21 .</p> <p>2) במרקם הבנוי לא תותר הקמה של קווי חשמל במתח עליון ו/או מתח-על עיליות. תותר הקמה של כבלי מתח עליון תת-קרקעיים. לתוכנית מפורטת יצורף תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי-מייננת הצפויה, השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</p> <p>3) ביצוע קו מתח-על עילי או תת-קרקעי מותנה באישור תכנית ע"פ דין. לתכנית יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה, או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתה על פי הכללים שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת.</p> <p>4) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל.</p>	
--	--



	<p>(5) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>(6) הקמת קווי חשמל ומתקני חשמל יהיו בהתאם לקבוע בחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהיתרים מכוחו.</p> <p>תחנות משנה לחשמל (תחמ"ש) ותחנות מיתוג:</p> <p>(1) המקום המסומן בסימבול "תחמ"ש" בתשריט יעודי הקרקע מיועד להקמת תחנת משנה במסגרת תכנית מפורטת.</p> <p>(2) לתכנית המפורטת יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת. הכנת תכנית מפורטת לתחמ"ש כאמור לעיל מותנית בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים):</p> <p>(1) תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במבנים ומותנית בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>(2) תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים עיליות (על עמודים).</p> <p>(3) באזורים מבונים במרקם הבנוי בהם יש קושי באיתור שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (שנאים) בתחום שטחים המיועדים לבניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח בכפוף לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>(4) תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבני מגורים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. בתכנון תחנות השנאים וחדרי המיתוג ינקטו הפעולות הנדרשות למזעור הקרינה הבלתי מייננת ככל האפשר.</p> <p>(5) ארונות חלוקה (פילרים) ישולבו ככל הניתן בקירות תמך, קירות פיתוח או גומחות ייעודיות באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p>
--	--

5.1.5	תקשורת:
	<p>(1) כל התשתיות של מערכות התקשורת יהיו תת-קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים. לא תותר התקנת כבלים גלויים על קירות מבנים.</p> <p>(2) ארונות למערכות תקשורת יותרו בתחום הדרך ו/או בקירות פיתוח וקירות תומכים ו/או בגומחות בנויות כשהם סגורים בדלתות ונעולים על פי פרטים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(3) בכל הדרכים ניתן לאפשר התקנת תשתיות תת-קרקעיות לתקשורת שישמשו לצרכי תקשורת, השחלת סיבים אופטיים, בקרת תנועה, בקרה למתקני העיריה וכיו"ב.</p> <p>(4) תשתיות התקשורת יותקנו בכל דרך חדשה וכן בדרכים קיימות.</p> <p>(5) התשתיות יכללו צינורות מסוגים שונים ובקטרים שונים על פי קביעת מוסד תכנון, תאי מעבר, ארונות סעף וכד' הכל על פי שיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>אנטנות ומתקני שידור:</p> <p>(6) הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות תמ"א/ 36 א'.</p> <p>(7) בקשה להיתר להקמת מתקן שידור או אנטנה סלולרית תוגש בצירוף חוות דעת המפרטת את ההשפעה הסביבתית של המתקן. אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הוא תנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>(8) הקמת תחנת שידור ו/או תחנת ממסר ו/או אנטנת שידור למעט מתקנים סלולריים מותנית בהגשת תכנית מפורטת הכוללת חו"ד סביבתית ואישורה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

5.1.6	ביוב
1) תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב והרשות המקומית.	
2) תכנית מפורטת המאפשרת בניה חדשה הכוללת, בין היתר, הסדרת מערכות ניקוז או ביוב תבטיח הפרדה של מערכות אלו לכל אורכן.	
3) תכנית הכוללת הסדרה של תשתיות מים, ניקוז וביוב תקבע כי הוראות להטמנתן בתת הקרקע, בתוואי הדרכים או בשטחים אחרים ע"פ הצורך תוך הבטחת נגישות ודרכים זמינות לצורכי תחזוקה, ומנגנון שיש בו כדי להבטיח את החזרת פני השטח לקדמותם לאחר השלמת העבודות, מניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים לכך המצביע על קיומן של קווי תשתית במקום.	
4) אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית המחוברת למתקן קצה עד גמר הבניה.	
5) תחנות שאיבה לביוב יתוכננו בתכניות מפורטות וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תכנית מפורטת לתחנת שאיבה תקבע הוראות למניעת רעש וריחות.	
6) המרחק מתחנת שאיבה לביוב תהא בהתאם להוראות משרד הבריאות.	

5.1.7	מים
1) תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, ובתיאום עם תאגיד המים והביוב והרשות המקומית.	
2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכולול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם הועדה המקומית.	
3) הוראות לעניין רדיוסי מגן לקידוחי מים:	
א. בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה-1995, וכל דין חלופי להן.	
ב. אסורה כל בניה חדשה בתחום רדיוסי מגן א' וב' של קידוחי מי שתיה בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה-1995.	
ג. בתחום רדיוס מגן ג' אסור השימוש לתעשייה ותחנות תדלוק לרבות עסקים עם פוטנציאל זיהום.	
ד. מוסד תכנון רשאי לבחון את העתקת קידוחי המים במידת הצורך.	

5.1.8	ניקוז ושימור מי נגר עילי
1) תכניות מפורטות:	
א. תכניות מפורטות יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.	
ב. בתכנית מפורטת הכוללת איגומי נגר עילי תתאפשר הקמת תחנת שאיבה לנגר עילי ככל שיידרש. אדריכל נוף ילווה את תכנון איגום הנגר העילי.	
ג. נספח הניקוז בתכנית מפורטת הכוללת את איגום הנגר העילי מחייב את אישור רשות הניקוז.	
2) לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, תכנית קומת מרתף בבניין לא תעלה על 85% משטח מגרש הבניה, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מגוננת על שטח הקרקע הטבעי, או לחילופין- פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת הנגר לצורך החדרתם למי התהום, הפתרון הנדסי כפוף לאישור הועדה המקומית.	
3) אין להפנות עודפי נגר לכיוון מסילת הברזל.	
4) הקמת מאגרי איגום נגר עילי הינה תנאי לפיתוח מתחמי התכנון המנוקזים על ידם.	

<p>קו חלוקת הגז הטבעי</p> <p>1) תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום תכנית העבודה לקו חלוקת הגז הטבעי כמסומן בנספח מגבלות סביבתיות ורכיבי תשתית הינו תיאום עם בעל הזיכיון להפעלת מערכת החלוקה בדבר עמידה בדרישות חוק הגז (בטיחות ורישוי) והצווים מכוחו, וקבלת אישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>2) בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות שבתכנית העבודה לקו חלוקת גז טבעי כמסומן בנספח מגבלות סביבתיות ורכיבי תשתיות חל איסור על נטיעת עצים.</p>	5.1.9
---	-------

<p>איכות סביבה</p> <p>כללי:</p> <p>1) על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית מפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.</p> <p>2) תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים לרעש, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>3) בתכנית מפורטת באזור תעסוקה ייקבעו הוראות בדבר מזעור מטרדים סביבתיים, לרבות התייחסות לטיפול בפליטות לאוויר, לרעש, לקרינה, לאכסון חומרים מסוכנים ופסולת לסוגיה. בנוסף יקודמו טיפול בשפכים ויותר שימושים במקורות אנרגיה בלתי מתכלים ככל הניתן, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>בהיתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, ישולבו, ככל הניתן, הוראות בדבר בניה ירוקה. על פי הנחיות לבניה ירוקה של הועדה המקומית, או, תקנות שייקבעו לנושא.</p> <p>פסולת מוצקה ועודפי עפר:</p> <p>הטיפול בפסולת יערך על פי המפורט בתמ"א 16 על עדכונה.</p> <p>בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות בדבר סילוק פסולת הבניין הנוצרת בעת עבודות הבניה וההריסה, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>פסולת ביתית ומיחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p> <p>מניעת זיהום קרקע ומים:</p> <p>תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה בשטח, ששימש בעבר לשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, או החשוד בזיהום קרקע (כמסומן בנספח מס' 7 מגבלות סביבתיות) על פי הרשות הסביבתית המוסמכת, הוא עריכת סקר זיהום קרקע היסטורי וקידוחי קרקע בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>קרינה:</p> <p>1) תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר להקמת קו מתח לסוגיו ו/או תחנת משנה, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים ופרוט האמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת. טווחי הבטיחות ממקורות חשמל יהיו בהתאם לדין.</p> <p>2) בתכניות מפורטות ייקבעו הוראות למניעת חשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות שנקבעו בתמא/36א ועל פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p>	5.2
---	-----



	(3)
<p>טווחי הבטיחות המזעריים לבריאות הציבור, בכוון האופקי ובכוון האנכי ממתקני שידור סלולריים, יהיו כמפורט בטבלאות הבטיחות לבריאות הציבור בתמ"א/36 א' על שינוייה.</p>	



	5.3
סיכוני רעידות אדמה	
<p>(1) בתכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו, יקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח תכן סיסמי והנחיות בנייה וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.</p> <p>(2) בתכנית מפורטת שתוכן מכוחה של תכנית זו, יקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות, לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה פיתוח תכן סיסמי עבור מבנים אלו המבוסס על סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות בגיליון התיקון העדכני של ת"י 413. ממצאי הסקר יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>	



	5.4
מבנים ואתרים לשימור	
<p>(1) נספח השימור של תכנית זו יהווה בסיס תכנוני לקביעה וזיהוי אתרים לשימור וקביעת עקרונות השימור, ויהווה את הבסיס לתכניות מפורטות לנושא זה.</p> <p>(2) ועדת השימור של הרשות המקומית תדון בנספח השימור, ותקבע אילו מבנים, אתרים, מרקמים וערכי טבע מיועדים לשימור. האתרים שיקבעו יהיו חלק מרשימת השימור המקומית, לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(3) תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור ו/או אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור בהתאם למסומן בנספח מס' 3, תכלול בין היתר:</p> <p>א. סקר מקדמי לצורך זיהוי האתרים והאלמנטים הראויים לשימור בתחום התכנית, שיאושר ע"י ממונה השימור.</p> <p>ב. בהתאם למימצאי הסקר המקדמי, יערך תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון, שיאושר ע"י ועדת השימור ו/או ממונה השימור, כתנאי להגשת התכנית.</p> <p>ג. הוראות בדבר בינוי ופיתוח שעניינן שמירה על האתרים לשימור לרבות זכויות בניה ומימושן, הגדרת שימושים מתאימים וכל נושא אחר שידרוש מוסד התכנון.</p> <p>ד. הנחיות לשימור האתר תוך השתלבותו בפיתוח ובבניה החדשה.</p> <p>ה. הנחיות בדבר השימושים באתר וההוראות לגביהם.</p> <p>ו. תמריצים לעידוד השימור כגון הקלות בקו בנין, הגדלת תכסית, ביטול הפקעות קיימות להרחבת דרכים ותוספת שימושים ו/או זכויות בניה - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ז. חובת הכנת תעוד מלא כתנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ח. תנאים למתן היתרי בניה.</p> <p>ט. חוות דעת הממונה על השימור ו/או אישור ועדת השימור העירונית, כתנאי להפקדת התכנית.</p> <p>(4) כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת ו/או רשימת אתרים לשימור, בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, היתרי הריסה למבנים שהוקמו לפני 1950 בתחום אזורי החיפוש לאתרים היסטוריים יובאו לאישור ממונה השימור ו/או ועדת השימור.</p> <p>(5) על תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי להגשת התכנית הוא אישור תיק תיעוד מקדים על ידי ועדת השימור.</p> <p>ב. תנאי להפקדת התכנית הוא חוות דעת הממונה על השימור ואישור ועדת השימור העירונית.</p>	





5.5	אתרי עתיקות
	<p>(1) תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>(2) תכנית כאמור, אשר אתר העתיקות מצוי בשטח פתוח, תכלול בין הוראותיה במידת האפשר הוראות המאפשרות את פתיחת האתר וסביבתו לציבור.</p>



5.6	שטחים ביטחוניים
	<p>(1) בתשריט התכנית לא סומנו השטחים הביטחוניים או גבולותיהם.</p> <p>(2) על שטחים ביטחוניים ועל השטח הנכלל בתחום מגבולותיהם, חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. במתקן בטחוני מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, וזאת בלא צורך בקבלת כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח ובלבד שהתקבל על כך היתר לפי פרק ו' לחוק התכנון.</p> <p>ב. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.</p> <p>ג. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה ע"פ התכנית בשטחים ביטחוניים קיימים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו ע"פ תכנית זו לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.</p> <p>ד. על "שטח סגור" בצו תחולנה הוראות תקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.</p>



5.7	הגבלות בניה על פי תמ"א / 4 / 2 - נמל תעופה בן גוריון
	<p>גובה הבניה שעל פי הוראות תכנית זו באזורים המסומנים בנספח מס' 7 לתכנית כפוף להוראות תמ"א / 4 / 2 - נמל תעופה בן-גוריון.</p>



5.8	תחנות דלק
	<p>בהתאם לתמ"א/18.</p>





6. ביצוע התכנית

6.1 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

<p>6.1.1</p> <p>(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(2) אחת לשנה תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>(3) הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבניה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>	<p>6.1.1</p>
---	--------------





7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל.ר.				רשות מקרקעי ישראל		דרך בגין 125, תל אביב	03-7632279		03-7632000	meyda@land.gov.il	

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
ראש צוות התכנון	משה כהן ; כנרת כהן שלום ; יערה הרלינג	44998532	ל.ר.	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	514204585	רח' קינג ג'ורג' 16, ירושלים	02-5001522	02-6253417	office.keshet@gmail.com
אדריכל התכנית	עופר קולקר ; תהל איזנברג	06541585	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ	514204585	דרך בגין 19, תל אביב	03-6875717	03-6875754	adminta@kke.co.il
נוף ושטחים פתוחים	שלומי זאבי ; איילת זמיר	055076871	35994	תכנון נוף בע"מ	510597339	מושב מזור	03-9733640	03-9773090	nof@tichnun-nof.co.il
תנועה/ דרכים	ענת שוחט	031924707	ל.ר.	פי. גי. אל. הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	512066176	רח' העלייה השנייה 43, אזור	03-7914111	03-7914112	anat.shochat@pgl.co.il
שימור	משה שפירא	027873975	115519	שפירא אדריכלים בע"מ		רח' לייב יפה 38, ירושלים	02-6255520		office@shapiroarc.com
מים/ביוב/ניקוז	שאול גבירצמן	002517563	19846	מלין מהנדסים בע"מ	510172182	רח' ביאליק 164, רמת גן	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com



eran@e-blum.com	02-6735258	02-6735062	רח' יד חרוצים 4, ירושלים	51328827 4	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	16045	003450269	ערן בלום	מהנדס	חשמל ותקשורת
shl@shl.co.il	02-6427103	02-6427729	ת.ד. 3694 ירושלים	51413129 1	לשם שפר איכות סביבה בע"מ		050152685	רון לשם ; ערן הלברייך	ד"ר	איכות סביבה
sadan.lowental@gmail.com	03-6967978	03-6967974	יגאל אלון תל 155 אביב		סדן-לובנטל	ל.ר.		עזרא סדן	פרופי	כלכלה
amiramgonen@gmail.com	054-6515158	02-5632487	רח' אבן שפרוט 16ב', ירושלים		פרופי עמירם גונן	ל.ר.		עמירם גונן	פרופי	חברה
office.keshet@gmail.com	02-6253417	02-5001522	רח' קינג גורג' 16, ירושלים	51420458 5	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	ל.ר.		כנרת כהן שלום ; יערה הרלינג	מתכנן	תכנון/פרוגרמה



**7.2 חתימות**

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
מגיש התכנית	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
			תאריך:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	





נספח ניהול תכנון ומעקב ובקרה

כלל תחום התכנית						
מאפיינים פיסיים אורבניים						
						שטח (דונם)
מאושר _____ קיים בפועל _____ מתוכנן _____						מ"ר בנוי
						צפיפות ממוצעת יח"ד לדונם נטו
הערות	סה"כ בתכנית המתאר		מ"ר בנוי (לפני ארנונה)	שטח קרקע (מצב קיים)		שימושים
	אחוז	דונם / מ"ר		אחוז	דונם / מ"ר	
						מגורים צפיפות נמוכה
						מגורים צפיפות גבוהה
						תעסוקה
						מסחר
						שטחים פתוחים
						שטחי ציבור
						דרכים
						אחר





קיבולת לשנת יעד התכנית – מגורים (ביחידות)

הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			תוספת לקיים (ציפוף לרבות תמ"א 38)			בהליכי תכנון מפורט			יחידות דיור מאושרות שטרם מומשו			יח"ד קיימות בפועל	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי		

קיבולת לשנת יעד התכנית – תעסוקה (מ"ר)

הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			תעסוקה מ"ר קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי		

קיבולת לשנת יעד התכנית – מסחר (מ"ר)

הערות	סה"כ תוספת		תוספת במתחמים חדשים			בהליכי תכנון מפורט			זכויות מאושרות שטרם מומשו			מסחר מ"ר קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
	ריאלי	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי	ריאלי	% מימוש	נומינלי		





קיבולת לשנת יעד התכנית – שטחים פתוחים ומרחב ציבורי (דונם)						
הערות	אזורי / מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בנוי במ"ר / דונם קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
					קיים	
					חסר	
					קיים	
					חסר	
קיבולת לשנת יעד התכנית – מוסדות ומבני ציבור ורווחה (דונם/ מ"ר)						
הערות	אזורי / מטרופוליני	עירוני	רובעי	שכונתי	שטח בנוי במ"ר / דונם קיים	מתחם תכנון/ צירוף מתחמי תכנון
					קיים	
					חסר	
					קיים	
					חסר	

במידה וישנן פונקציות ציבוריות, המשלבות מענה בכמה רמות תפקודיות (שכונתי/רובעי/אזורי) – תרשם הערה בהתאם בעמודת ההערות בטבלה.