

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 3003

רחובות מזרח

מרכז

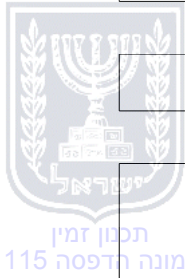
מחוז

מרחב תכנון מקומי רחובות

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מרחב התכנון נמצא מזרחית לדרך מנחם בגין ולאורכה, בין כביש 40 בדרום ועד מכון וייצמן בצפון. המרחב מאופיין בשדות חקלאיים מעובדים ופרדסים. במרכז המרחב, מצויים שני בתי עלמין, אזורי וצבאי אשר שטחם יוגדל ויוסדר סטטוטורית בתכנית זו. מזרחית למרחב התכנון מצויות שתי שמורות טבע בהן שלולית החורף ואלמנטים נופיים הפזורים במרחב. אזור זה מהווה מוקד משיכה לתושבי רחובות וסביבתה ומשמש מרחב שוטטות לטיולים בטבע וכריאה ירוקה משמעותית לסביבה האורבנית הסמוכה. מרחב התכנון הוא נגזרת של אפשרויות הבינוי והפיתוח מכח תכנית המתאר המחוזית 21/3 ומתכנית המתאר הארצית מספר 1/35. התכנית מרחיבה את שטח הפיתוח שהוגדר בתמ"מ 21/3 ובהתאם להנחיות תמא 1/35 משיבה שטח פתוח מיוחד בצפון התכנית.

עקרונות התכנון:

הזדמנות המרחב רחובות, רחובות מזרח מרחב התכנון מזוהה ע"י רשת גיאומטרית אורתוגונאלית ומוסדרת של החלקות החקלאיות ההיסטוריות של העיר רחובות. אלו מונחת על גבי מערך של גבעות נמוכות נופיות ומעגלות בתפוזות אקראית. חפיפה בין שתי הרשתות יוצרת הזדמנות ייחודית לתכנון המרחב החדש.

סטרקטורה

רשת אורתוגונאלית - הרשת האורתוגונאלית מהווה את הבסיס ההיסטורי בתכנון העיר רחובות, ממשיכה לתוך מרחב התכנון החדש על בסיס רחובות הרחוב הקיימים ומאפשרת חופש מוחלט של תנועה, בינוי, תקשורת, התמצאות ויוצרת את בלוק המגורים האורבני החדש.

המעגל - המעגל כקמפוס אורבני המקיים בתוכו מוסדות תרבות, חינוך, מכללות, מדע, תעסוקה מסחר ומגורים ויכול להוות מרכז בקנה מידה עירוני ואף יותר מזה.

קשר ליניארי - דרך מנחם בגין תוסב לשדרה עירונית שתקשר בין המוקד הדרומי החדש לבין המוקד הצפוני הקיים (אזורי תעסוקה תמר), האינטרדיקציה העירוני, מכון וייצמן והפקולטה לחקלאות. לאורך הרחוב מתוכננים מבני מסחר תעסוקה, מגדלי תעסוקה ומגדלי מגורים. בדופן המערבית של דרך מנחם בגין, תוקם לסירוגין רצועת בינוי ופארק ציבוריים (במקום חלק מהקירות האקוסטיים) שתהווה דופן חדשה היוצרת רצף עירוני. הדופן המזרחית תלווה בדרך נופית ותהווה את השלמת רשת התנועה.

ערוב שימושים

הפרוגרמה מתוכננת למצב של ערוב שימושים בכל קנה מידה, מרמת הרובע, לרמת השכונה ולרמת בלוק המגורים.

רובעים ושלבים

התכנית מציעה שני רובעים מצפון ומדרום לבית העלמין. ניתן לבנות כל רובע במספר שלבים על פי הרשת המוצעת. כל רובע יכול להתקיים בזכות עצמו. שדרות מנחם בגין מקשרות בין שני הרובעים ממערב והדרך הנופית ממזרח.

קצה פתוח

התכנית בונה שדרות רחבות הממשיכות את הרחובות הקיימים אל עבר השדות החקלאיים. התנועה בשדרות אלה פתוחה אל אופק השדות שבמזרח, אל שמורות הטבע, שלולית החורף, מגדל השומר וכדומה.

מרחב התכנון, נמצא ברובו המכריע בבעלות פרטית. התכנית מורכבת משלושה רכיבי בינוי עיקריים: מגורים, תעסוקה ומסחר ושטחים לצורכי ציבור.

התפלגות השטחים בהתאמה:

התכנית כוללת כ- 8,100 יח"ד וכ- 300 יח"ד מוגן. כ- 5,100 יח"ד בבניה מרקמית (6,8,10 קומות) בצפיפות ממוצעת של כ- 28 יח"ד לדונם נטו באזור מגורים ד' וכ- 3,000 יח"ד בבניה משולבת מגדלית/מרקמית בתאי שטח מעורבים ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

כ- 630,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומסחר מתוכם כ- 70,000 מ"ר שטחי תעסוקה בתת הקרקע. כמו כן, בצפון התוכנית מוצע שטח מתארי, חלקו ביעוד תעסוקה וחלקו ביעוד שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות תמ"א 1/35.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רחובות מזרח

מספר התכנית תמל/ 3003

1.2 שטח התכנית 2,230.170 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רחובות

קואורדינאטה X 184222

קואורדינאטה Y 644776

1.5.2 תיאור מקום

מרחב תכנון הנמצא מזרחית לדרך מנחם בגין ולאורכה, בין כביש 40 בדרום ועד סביבת מכון וייצמן בצפון. כיום מרחב התכנון מאופיין רובו ככולו בשטחים חקלאיים וביעוד קרקע חקלאית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רחובות - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רחובות מזרח

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3688	מוסדר	חלק	26, 115	8, 24-25, 27, 34-38, 42-43, 111, 114, 119-122
3689	מוסדר	חלק	47	18-19, 22, 25-27, 41, 43, 48
3690	מוסדר	חלק	20	2, 32, 34, 42
3691	מוסדר	חלק	26	7-8, 22-25
3692	מוסדר	חלק	3, 13, 15-17, 19, 22, 25-26, 29, 33-36, 39-44	1, 5, 9, 12, 14, 28, 30, 45
3693	מוסדר	חלק	3-4, 15, 25-30, 38, 40-41, 46, 49-55, 57-60, 65, 67, 69, 71, 73	7, 42-45, 47, 63, 75
3694	מוסדר	חלק	373-374, 512	501, 517
3699	מוסדר	חלק	1, 22-24, 44-46, 89-91, 403-407	4, 20, 99-100, 105-107, 200, 278, 476

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3700	מוסדר	חלק	7, 9-11, 24-26, 36-37, 94, 335-336, 356-359, 394, 396-397, 513-514, 518-519, 576-577, 580	12, 22, 38, 342, 395, 398, 486, 517, 522, 575, 579
3792	מוסדר	חלק		10, 22-26, 75-76
4415	מוסדר	חלק		17, 21, 24, 28, 46
4751	מוסדר	חלק		11
4753	מוסדר	חלק		5, 18, 60
5908	מוסדר	חלק	18-19	10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 3 / 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 ממשיכות לחול.	5236	284		12/11/2003

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות (לרבות תתי"לים) שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-6	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	07/07/2022	שלומי אסולין	10: 43 20/07/2022	נספח בינוי ופיתוח - מחייב לעניין קווי בניין	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	07/07/2022	שלומי אסולין	10: 43 20/07/2022	נספח ובינוי ופיתוח - חתכים	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	06/07/2021	ברני גטניו	12: 10 08/12/2021	מצב מאושר	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 5000	1	27/04/2020	ברני גטניו	15: 28 27/05/2020	מפת בעלויות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		21	12/07/2022	אסף רפאל לוי	10: 42 20/07/2022	לוח איזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		26	12/07/2022	אסף רפאל לוי	11: 31 21/07/2022	נספח עקרונות לאיחוד וחלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			12/07/2022	אסף רפאל לוי	09: 27 20/07/2022	נספח הערות ושעבודים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	15/08/2021	רחל וינר	12: 04 08/12/2021	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	15/08/2021	רחל וינר	12: 07 08/12/2021	נספח נופי - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	3	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 46 08/12/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 26 08/12/2021	נספח תנועה - שבילי אופניים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 28 08/12/2021	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 29 08/12/2021	נספח תנועה - הגדלה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 29 08/12/2021	נספח תנועה - הגדלה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	3	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 29 08/12/2021	נספח תנועה - הגדלה 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	4	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 30 08/12/2021	נספח תנועה - הגדלה 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	5	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 31 08/12/2021	נספח תנועה - הגדלה 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	6	23/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 31 08/12/2021	נספח תנועה - הגדלה 6	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		18/08/2021	עבדאללה חוואש	12: 45 08/12/2021	חתכים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 1250		04/07/2021	ילנה שולמן	13: 52 15/12/2021	חתכי אורך כבישים 40 ו-423	לא
תנועה	רקע		16	03/08/2021	צבי ירס	13: 53 15/12/2021	בה"ת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		24	30/06/2022	חיים פאלקוף	13: 21 13/07/2022	נספח פרוגרמתי	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	01/09/2021	ראובן דימבורט	12: 09 08/12/2021	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	01/09/2021	ראובן דימבורט	12: 08 08/12/2021	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה		16	05/09/2021	ראובן דימבורט	15: 08 09/12/2021	נספח מים ביוב - דוח	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500		01/09/2021	ראובן דימבורט	12: 19 08/12/2021	תשתיות	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	18/08/2021	אלעזר במברגר	12: 03 08/12/2021	נספח ניקוז תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	05/08/2021	אלעזר במברגר	12: 01 08/12/2021	נספח ניקוז - דוח	לא
סביבה ונוף	רקע		119	02/11/2021	אייל קליידר	10: 33 20/07/2022	נספח סביבתי	לא
סביבה ונוף	רקע			20/07/2022	אייל קליידר	10: 36 20/07/2022	חוות דעת סביבתית משלימה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	5	20/05/2020	שבתאי גונן	12: 21 08/12/2021	נספח שמירה על עצים בוגרים. גליונות 1-6	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		39	20/05/2020	שבתאי גונן	11: 49 08/12/2021	נספח שמירה על עצים בוגרים- חוברת סקר	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1250	1	31/05/2020	מנדי רוזנפלד	16: 29 01/06/2020	סקר עצים על רקע בינוי ופיתוח	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה			05/09/2021	שרי מרק	13: 19 08/12/2021	תיק תיעוד	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1250		15/11/2021	מנדי רוזנפלד	15: 26 16/12/2021	תשריט שימור ומורשת	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	09-7900529	info@aprent.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דירה להשכיר	דירה להשכיר		דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ	פתח תקוה	אפעל	25	03-7900512	09-7900529	info@aprent.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל, עיריית רחובות, בעלים 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	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	34	02-5666649		Office@rose nfeldarens.co m
אדריכל	אדריכל	שלומי אסולין	11595954	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosen feldarens.co m
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207	רחל וינר אדריכלות ונוף	ירושלים	(1)	9	02-5670080		rachelle@wis i.co.il
מהנדס תחבורה	מתכנן	עבדאללה חוואש	123576	אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		abdalla@ama v.net
פרוגרמה חברה וכלכלה	יועץ	חיים פיאלקוף			ירושלים	הטייסים	12			cfialk@gmail .com
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)	39	03-6356858		office@hydr omodul.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	ראובן דימבורט	6025553	פלגי מים בע"מ	פתח תקוה	(3)	5	03-7297770		Dimbort- r@p-ma.co.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(4)				gonen@trees. co.il
	שמאי	אסף רפאל לוי	1019	אסף לוי שמאות מקרקעין וייעוץ נדל"ן	רעננה	הגלבוע	8			assaf@levyap .com
יועץ סביבתי	מתכנן	אייל קליידר			מתן	(5)	8	03-9024545		eyalklaider@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בעמ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		berni@datamap.com
	יועץ	מאיר אפשטיין			זכרון יעקב	המיסדים	75			Meire1@014.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ	צבי ירס		אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726994		zvi@amav.net
ניהול תכנון	מתכנן	רוני מוסקונה		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	Roni.Moskona@avivamcg.com
אדריכלית	אדריכל	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב-יפו	מילוא יוסף	9			Sary_mark@live.com
מהנדסת כבישים	מתכנן	ילנה שולמן	21416779	אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		amav@amav.net
ניהול תכנון	מתכנן	עדן ששון		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	Eden.sasson@avivamcg.com

(1) כתובת: כספי 9 ירושלים.

(2) כתובת: ירושלים 39 קרית אונו.

(3) כתובת: מוטה גור 5 פתח תקוה.

(4) כתובת: ת.ד. 926.

(5) כתובת: רקפת 8 מתן.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר שטח עיקרי כולל ממ"ד.
שטח פתוח מיוחד	בייעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות. שטח לפי הגדרתו בתמא 1/35.

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**

הסדרת הבינוי והפיתוח של שכונת מגורים חדשה במזרח העיר רחובות, לרבות שטחי תעסוקה, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, בית קברות, מסוף תחבורה ועוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט מיעוד שטח חקלאי לייעודים הבאים:
 - מגורים ד', דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, מגורים תעסוקה ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, כיכר עירונית, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, דרך משולבת, דרך מאושרת, תחנת תחבורה ציבורית, בית קברות, רצועת תשתיות.
- קביעת תאי שטח לכל יעודי הקרקע.
- קביעת הנחיות והוראות לבינוי, זכויות בניה, קווי בניין, שימושים, חזית מסחרית, תכנית, מספר קומות וגובה מבנים.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות והוראות נופיות לפיתוח השטחים הבנויים והפתוחים.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות לעקירה והעתקת עצים.
- קביעת הנחיות תחבורתיות ותנועתיות.
- קביעת הוראות להריסה ופירוק אלמנטים ו/או מבנים
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/ הפקעה
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
- קביעת הוראות לבתי קברות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה
- קביעת יעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות עבור שטח פתוח מיוחד בהתאם להנחיות תמא 1/35.
- קביעת שטח מתארי עבור שטח פתוח מיוחד שיאפשר ויסות ושהיית מי נגר ושטחי מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות עבור מבנים ומתחמים לשימור.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5A, 5B, 5C, 5E, 6A, 6B, 6C, 6E, 7A, 7B, 7C, 7E, 8A, 8B, 8C, 9A, 9B, 9C, 9E, 10A, 10B, 10C, 10E, 11A, 11B, 11C, 11E, 12A, 12B, 12E, 13A, 13B, 13E, 14A, 14B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18A, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B
דיור מיוחד	90C
תעסוקה	60D, 61D, 62D, 500, 501
מתקנים הנדסיים	182 - 180
מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 100F, 101A, 101B, 101D, 101E, 102A, 102B, 102C, 102D, 102E, 103A, 103B, 103C, 103D, 103E, 104A, 104B, 104C, 104D, 104E, 105A, 105B, 105C, 105E, 106A, 106B, 106E, 107A, 107B, 107E, 108A, 108B, 109A, 109B, 110B, 111B, 113B, 114B
שטחים פתוחים	175 - 170
שטח ציבורי פתוח	120A, 120B, 120C, 120D, 120E, 120F, 121A, 121B, 121C, 121D, 121E, 121F, 122B, 122C, 122D, 122E, 122F, 123A, 123B, 123C, 123D, 123E, 123F, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, 124F, 125A, 125B, 125C, 125D, 125E, 126A, 126B, 126C, 126D, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128A, 128B, 128C, 128D, 128E, 129A, 129B, 129C, 129D, 129E, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132A, 132B, 132E, 133A, 133B, 133C, 133E, 134B, 134C, 134E, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 147B, 148B
ככר עירונית	360
דרך מאושרת	328, 326 - 320
דרך מוצעת	327, 306 - 230
דרך משולבת	155A, 155E, 200B, 200C, 200D, 201D, 202D, 203D
דרך ו/או טיפול נופי	192 - 190
שביל	126E, 150A, 150B, 150C, 150D, 150E, 150F, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152A, 152B, 152C, 152D, 152E, 153A, 153B, 153D, 153E, 154A, 154B, 154C, 154D, 154E, 155B, 155C, 155D, 156B, 156C, 156D, 157B, 157D, 158B, 158D, 159B, 159D, 160D
תחנת תחבורה ציבורית	210
רצועת תשתיות	401, 400
בית קברות	604 - 600
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	372, 371
מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 42B, 42D, 42E, 43B, 43D, 60B, 60E, 60F, 65D, 66D, 67D
מסחר ותעסוקה	61E, 61F, 62E, 62F, 63F

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105D, 106C, 108E, 112B, 113A, 134A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	122D, 131B
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	325
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	371
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	90C
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	192
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	325, 320
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	230, 231, 233, 235, 240, 245, 249, 257, 261, 262, 268 - 272, 289 - 301, 297, 299, 303
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	200C
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	100C, 104D
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1C, 1D, 2A, 2C, 3D, 5C, 6E
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	40C, 40E, 41A, 41C, 41D, 42D, 43D, 60B, 66D
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	61F, 62F
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	150C
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	120B, 121E, 122F, 123A, 126C, 128D, 136A
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים	172
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105D, 106C, 108E, 113A
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	501
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	600, 601, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	192
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	325, 320
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	231, 268, 270, 292, 299
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100C
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	154A
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	120B, 120C, 120E, 123D, 137A, 145B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	172
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105D, 106C, 108E, 113A
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	500, 501
גבול מגבלות בניה	בית קברות	600
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	190, 191
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	320, 321

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	230, 231, 233 - 237, 239, 251 - 253, 255
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	200B
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 108B, 109B, 113B, 114B
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	1A, 5A, 6A, 13B, 15B, 16B, 19B, 20B
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 41B, 42B, 43B, 60B
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	180 - 182
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	400
גבול מגבלות בניה	שביל	154B, 155B, 156B, 158B, 159B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	120A, 121A, 125A, 129B, 130B, 131B, 132B, 133B, 135B, 138B, 139B, 140B, 141A, 141B, 143B
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	171 - 173
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	112B, 113A
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	501
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	325
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	230, 289
גבול מסדרון תשתיות עילי	רצועת תשתיות	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	320, 325, 326
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	232, 233, 289, 292, 293
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	325
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	289
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	602, 604
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	320, 321, 324
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	231, 258, 260, 263, 297, 299
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	100C, 113B
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 41A, 43B, 60F
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	61F
דרך /מסילה לביטול	שביל	159B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	120C, 120F, 136A, 144B
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	171, 172
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	500, 501
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	244, 250, 253
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	105E, 106B, 107A, 109B
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1B, 2A, 2E, 3D, 4B, 4D, 4E, 5E, 6B, 7E, 8B, 11E, 12A, 12B, 13B, 13E, 14A, 14B, 24B
הנחיות מיוחדות	שביל	150D, 155D
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	125B, 128D, 132A, 132B, 142B
הנחיות מיוחדות ב	דרך ואו טיפול נופי	191
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	320, 325, 326

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	289 - 292
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	170 - 172
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	501
זיקת הנאה	דרך מאושרת	324
זיקת הנאה	דרך מאושרת	320
זיקת הנאה	דרך מוצעת	262, 271 - 278, 283
זיקת הנאה	דרך מוצעת	236, 241, 246, 270
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100C, 108B
זיקת הנאה	מגורים ד'	7E
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 40B, 40E, 41A, 41E
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	62E
זיקת הנאה	שביל	151D, 152D, 153D, 154B, 154D, 155D, 156D, 159D, 160D
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	120D, 121A, 121D, 122D, 123D, 124D, 125D, 131B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	120A, 120B, 121E, 127A
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	175
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105D, 106C, 112B, 113A
זיקת הנאה	תעסוקה	60D, 61D, 62D
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	320
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	234, 257, 263, 264, 279, 293
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	18A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 40B, 40C, 40E, 41A, 41B, 41C, 41E, 42B, 42E, 43B, 60E
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	61E, 61F
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	160D
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	120A, 120D, 120E, 121D, 122D, 123D, 124C, 124D, 125D, 127A, 129B, 132E, 133E, 135A, 143B, 144B
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108E
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	60D, 61D, 62D
חורשה לכריתה	בית קברות	601
חורשה לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	190, 192
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	320, 324, 325, 328
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	230 - 232, 236 - 238, 240 - 243, 245 - 248, 250 - 260, 263, 264, 268, 272, 279, 290, 291, 293, 302
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B, 101A, 101B, 102B, 103B, 104A, 104B, 105A, 105B, 106A, 106B, 108B, 109B, 110B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לכריתה	מגורים ד'	1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 4A, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9A, 10A, 11A, 12A, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B
חורשה לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 41A, 42E, 43B, 60B, 66D
חורשה לכריתה	רצועת תשתיות	401, 400
חורשה לכריתה	שביל	150A, 150B, 151B, 152A, 152B, 153A, 154B, 154D, 155B, 156B
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	120A, 120B, 121A, 122B, 123A, 123B, 123D, 124A, 124B, 125B, 126B, 127A, 128A, 129A, 129B, 130A, 130B, 131A, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136A, 137A, 139B, 140B, 141B, 144B, 145B, 148B
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים	174, 171, 170
חורשה לכריתה	תעסוקה	61D
חורשה לשימור	בית קברות	604 - 600
חורשה לשימור	דרך מאושרת	324, 320
חורשה לשימור	דרך מוצעת	,300, 290, 268, 260, 259, 255, 231, 304, 302
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	123D, 145B
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	171, 170
חורשה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	105D
חורשה לשימור	תעסוקה	501, 500
חזית מסחרית	דיר מיוחד	90C
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	110B
חזית מסחרית	מגורים ד'	1A, 1D, 1E, 1F, 2B, 2C, 2D, 2E, 3B, 3E, 4A, 4B, 4C, 5C, 5E, 6A, 6B, 6C, 6E, 7A, 7B, 7E, 8C, 9B, 9E, 10A, 10C, 11A, 11C, 12A, 12B, 14A, 14B, 16A, 17A, 18A, 18B, 19B, 22B
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 40B, 40C, 40E, 41A, 41B, 41C, 41E, 42B, 42E, 43B, 60B, 60E, 60F, 67D
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	61E, 61F, 62E, 62F
חזית מסחרית	שביל	156B
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	272
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	100C
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 40B, 40C, 41A, 41B, 41C, 42B, 43B, 60B, 65D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	127D, 144B
מבנה להריסה	בית קברות	603
מבנה להריסה	דרך מוצעת	289, 271, 269, 268, 262, 255, 245, 291
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	371
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	114B
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	40E, 41B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	121E
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	122D, 131B
מבנה לשימור	שטחים פתוחים	170
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	603, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד	90C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	191
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	324 - 320
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	293, 292, 288 - 261, 259 - 234, 327, 303, 301, 298, 297
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	155A, 155E, 200B, 200C, 200D, 201D, 202D, 203D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	360
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B, 100C, 100D, 100E, 100F, 101A, 101B, 101D, 101E, 102A, 102B, 102C, 102D, 102E, 103A, 103B, 103C, 103D, 103E, 104A, 104B, 104C, 104D, 104E, 105A, 105B, 105C, 105E, 106A, 106B, 106E, 107A, 107B, 107E, 108A, 108B, 109A, 109B, 110B, 111B, 113B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 5A, 5B, 5C, 5E, 6A, 6B, 6C, 6E, 7A, 7B, 7C, 7E, 8A, 8B, 8C, 9A, 9B, 9C, 9E, 10A, 10B, 10C, 10E, 11A, 11B, 11C, 11E, 12A, 12B, 12E, 13A, 13B, 13E, 14A, 14B, 15A, 15B, 16A, 16B, 17A, 17B, 18A, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 41A, 41B, 41C, 41D, 41E, 42B, 42D, 42E, 43B, 43D, 60B, 60E, 60F, 65D, 66D, 67D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	61E, 61F, 62E, 62F, 63F

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	126E, 150A, 150B, 150C, 150D, 150E, 150F, 151A, 151B, 151C, 151D, 151E, 152A, 152B, 152C, 152D, 152E, 153A, 153B, 153D, 153E, 154A, 154B, 154C, 154D, 154E, 155B, 155C, 155D, 156B, 156C, 156D, 157B, 157D, 158B, 158D, 159B, 159D, 160D
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	120A, 120B, 120C, 120D, 120E, 121A, 121B, 121C, 121D, 121E, 121F, 122B, 122C, 122D, 122E, 122F, 123A, 123B, 123C, 123D, 123E, 123F, 124A, 124B, 124C, 124D, 124E, 125A, 125B, 125C, 125D, 125E, 126A, 126B, 126C, 126D, 127A, 127B, 127C, 127D, 127E, 128A, 128B, 128C, 128D, 128E, 129A, 129B, 129C, 129D, 129E, 130A, 130B, 130C, 130D, 130E, 131A, 131B, 131C, 131D, 131E, 132A, 132B, 132E, 133A, 133B, 133C, 133E, 134B, 134C, 134E, 135A, 135B, 135C, 136A, 136B, 136C, 137A, 137B, 138A, 138B, 139A, 139B, 140A, 140B, 141A, 141B, 142B, 143B, 144B, 147B, 148B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	175 - 172
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	108E, 134A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	370
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תחנת תחבורה ציבורית	210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	60D, 61D, 62D

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור פיתוח	4,418	0.20
אפשרות עתידית עבור כביש שרות	15,564	0.70
בית קברות	12,701	0.57
דרך מאושרת	259,432	11.63
דרך מוצעת	70.73	0

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	179	0.01
מבנים ומוסדות ציבור	1,580	0.07
קרקע חקלאית	1,901,872	85.25
שטח פרטי פתוח	1,429	0.06
שטח ציבורי פתוח	33,198	1.49
תחנת דלק	396	0.02
סה"כ	2,230,839.73	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	167,189.5	7.49
דיוור מיוחד	7,614.37	0.34
דרך ו/או טיפול נופי	25,686.98	1.15
דרך מאושרת	245,301.23	11
דרך מוצעת	542,873.45	24.34
דרך משולבת	11,159.91	0.50
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	907.97	0.04
ככר עירונית	1,892.9	0.08
מבנים ומוסדות ציבור	156,365.37	7.01
מגורים ד'	181,207.21	8.12
מגורים מסחר ותעסוקה	150,521.88	6.75
מסחר ותעסוקה	20,842.78	0.93
מתקנים הנדסיים	1,200.35	0.05
רצועת תשתיות	36,467.92	1.63
שביל	35,005.1	1.57
שטח ציבורי פתוח	181,434.89	8.13
שטחים פתוחים	307,239.89	13.77
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	42,333.69	1.90
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2,522.97	0.11
תחנת תחבורה ציבורית	5,090.95	0.23
תעסוקה	107,909.9	4.84
סה"כ	2,230,769.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מגורים להשכרה בבעלות אחודה, חדרי ניהול ותחזוקה, בתאי שטח בהם סומנו הנחיות מיוחדות 3. מסחר 4. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד מהווה חלק מיחידת דיור אחת 5. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כללי: 1. לפחות 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח, יהיו יחידות דיור קטנות. יותר ניווד דיור קטנות בין תאי השטח באישור מהנדס העיר ובתנאי שהיקף יחיד הקטנות לא יפחת מ- 20% בתכנית. 2. היתר בניה יינתן לכל תא שטח במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע. 3. מספר המבנים למגורים בכל תא שטח, מחייב בהתאם לנספח הבינוי. 4. מרחק מנימלי בין הבניינים יהיה 6 מ. קומת קרקע: 1. לכל בניין מגורים יהיו שתי כניסות ויציאות. כניסה ויציאה ראשית בקומת הכניסה לבניין מהרחוב וכניסה ויציאה משנית מהשצ"פ המרכזי בבלוק המגורים. 2. תותר הקמת דירות גן, ככל הניתן בחזית שאינה פונה לרחוב. חובה למילוי אדמה לגיטון מינימום 1 מ'. 3. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 40 ס"מ מגובה המדרכה הסמוכה למבנה. 4. גדרות הפיתוח יהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. הגדרות יותאמו למבנים בחומרי הבניה, בגוון וכיוצ"ב. 5. במקומות המסומנים בנספח הבינוי כזיקת הנאה, יישמרו מעברים להולכי רגל. רוחב המעברים לא יפחת משלושה מטרים 6. לכל בניין יוקצה שטח מינימאלי של 100 מ"ר לטובת מועדון דיירים, מסך השטחים המופיעים בטבלה 5. שטח זה ישמש לרווחת הדיירים ולא לטובת יחידות דיור. 7. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב, לשבילים, ולשצ"פ, וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם לבין מפלס הפיתוח הצמוד או המדרכה הצמודה. 8. בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית 2C,5C,8C,11C,1E,3E,6E,9E, תחויב חזית מסחרית תוך היצמדות לקו בניין לאורך לפחות 70% מדופן תא השטח בה מסומנת החזית המסחרית. 9. גובה קומת הקרקע למסחר לא יפחת מ 4.5 מ' ולא יעלה על 6.5 מ'. 10. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית, תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע למסחר, תעסוקה, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4.1	מגורים ד'
	11. במבנים הכוללים מסחר, פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים. גבהים ונפחים: 1. גובה קומה מינמלי למגורים 3.15 מ'. 2. בסמכות מה"ע לשנות את מספר קומות המבנים לתא שטח מסוים ובלבד שיישמר הגיוון במספר הקומות והפרש קבוע של לפחות 2 קומות בין בנין לבנין ובין תאי השטח הסובבים. 3. תותר הקמת קומת גלריה בקומת גג למגורים, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף. 4. תנאי להקמת קומת גלריה יהיה פתרון לכלל מערכות בגג המשותף של הבנין, כגון מערכות סולאריות, מפוחים וכיוצ"ב.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. תאי השטח המסומנים בתשריט בהנחיות מיוחדות ישמשו למגורים להשכרה לטווח ארוך, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה, בהתאם לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדים לדירור (הוראת שעה) תשע"ד-2014. 2. מחצית מיחידות הדירור להשכרה בכל מגרש, יושכרו לטווח ארוך במחיר מופחת בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. 3. על יחידות דירור שהן במתחם מועדף לדירור שהן יחידות דירור להשכרה לטווח ארוך או יחידות דירור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, יחול האמור בסעיף 4(ב) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדים לדירור (הוראת שעה) תשע"ד-2014.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים 1. מגורים 2. תעשייה עתירת ידע 3. משרדים ותעסוקה 4. מסחר לסוגיו 5. שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: קהילה, דת, ספורט, תרבות, חינוך, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם. 6. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כללי 1. לפחות 20% ממספר יחידות הדירור בכל תא שטח, יהיו יחידות דירור קטנות. יותר ניוד יחידות דירור קטנות בין תאי השטח באישור מהנדס העיר ובתנאי שהיקף יח"ד הקטנות לא יפחת מ- 20% בתכנית.

2. יוקם חניון ת"ק אחד לכל תא שטח. החניון ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. החניון יהיה משותף, ותהיה בו חלוקה ברורה בין חניות למגורים ובין חניות ליתר השימושים.
3. מערך הבינוי ופיזור השימושים השונים בכל תא שטח יהיו בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם להוראות פרק 6 בתכנית זו.
4. מספר קומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
5. גובה מינימלי לקומת מגורים יהיה 3.15 מ' ברוטו.
6. גובה מינימלי לקומה במגדל התעסוקה 3.5 מ' ברוטו.
7. גובה מינימלי לקומה במסד התעסוקה יהיה 4 מ' ברוטו.
8. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 4.5 מ' ברוטו.
9. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע למסחר/תעסוקה, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף.
10. תותר הקמת גלריה בקומת גג למגורים, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת הגלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף.
11. תנאי להקמת קומת גלריה יהיה פתרון לכלל מערכות בגג המשותף של הבניין, כגון מערכות סולאריות, מפוחים וכיוצ"ב.
12. סגירת מרפסות אסורה.

בינוי לאורך שדרות מנחם בגין

קומת קרקע

1. קומת הקרקע לבלוק תאופיין בחזית מסחרית לרחוב בגין, בשילוב של שטחי תעסוקה וכן שטחים נלווים למגורים. עומק יחידת מסחר הפונה לרחוב בגין יהיה עד 20 מ'. עומק רב יותר יתאפשר באישור מהנדס העיר. בתאי שטח אלו יתאפשרו שטחי תעסוקה ומשרדים בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% מתכסית הקומה.
2. תחויב היצמדות של 70% לפחות לקו הבניין הפונה לרחוב בגין בחמש הקומות התחתונות, בתא שטח המיועד לתעסוקה ומסחר ומגורים.
3. בתאי שטח לאורך רחוב מנחם בגין, תישמר רצועת זיקת הנאה (שתירשם בלשכת רישום המקרקעין) למעבר רגלי ברוחב 4 מטר. רצועה זו תפותח כהמשך למדרכה, ללא הבדלי מפלסים ויתאפשר בה מעבר ציבורי ללא מכשולים וגדרות. ברצועת זיקת הנאה תישמר קרקע טבעית בעומק של 1.5 מטר לפחות, לטובת נטיעת עצים. רצועה זו תשולב כחלק אינטגרלי משפת הרחוב והמדרכה והיא לא תגודר ולא תופרד בשום צורה מהמדרכה ומזכות הדרך.
4. תישמר הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב.
5. לכל מגדל מגורים תיוחד ותתוחם חצר משותפת לכלל הדיירים, שתהיה מופרדת ממבני המסחר והתעסוקה ומהשטחים הפתוחים שלו. גובה הגדרות יהיה עד 1.2 מ' ויימדד ממפלס הפיתוח הסמוך.
6. לא תותר בניית יחידות דיור בקומות הקרקע של מגדלי המגורים. קומה זו תיוחד לשטחים לטובת שימושים משותפים של דיירי הבניין ולשטחי מסחר ותעסוקה.



4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

גבהים ונפחים

- הבלוק העירוני לאורך רחוב בגין הינו בלוק לבינוי בעירוב שימושים. מבנן התעסוקה בכל בלוק הינו בן 5 קומות מסד המכילות קומת מסחר בקומת הקרקע ועוד 4 קומות תעסוקה. מעל קומות המסד שתי קומות נוספות למגורים, בנסיגה. עומק הנסיגה לא יפחת מ-3 מטר מקומות המסד שמתחתיה.
- המרחק בין הקומות שבנסיגה לבין המגדל שמעל קומות המסד, לא יפחת מ-8 מטרים.
- מיקום מגדלי המגורים ומגדלי התעסוקה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- בתאי שטח בהם מסומן קו חזית עם הוראות מיוחדות, קו זה יגדיר את קו הבניין כקו בניין מחייב ובינוי המגדלים ייצמד אליו.
- קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית עם שטחי תעסוקה ושטחים נלווים למגורים.
- בתאי שטח: 40A, 41A, 40B, 41B, 42B, 43B, 41C, 40C, 40E, 41E, 60E, יוקם מבנה למגורים לצד מסד התעסוקה ומעל קומת המסחר בהתאם לנספח הבינוי. המרחק בין מבנה המגורים לבין קומות המסד לתעסוקה לא יפחת מ-8 מטרים.
- בתאי שטח: 40A, 60E, 41A, 40B, 41B, 60B יבנה מגדל התעסוקה מעל 5 קומות המסד של מבנה המסחר והתעסוקה. בתאי שטח 41C, 42E יבנה מגדל התעסוקה מעל מפלס הרחוב או מעל קומת מסחר ולא מעל 5 קומות המסד של מבנה המסחר והתעסוקה.

ב

בינוי ו/או פיתוח

בינוי בעיגול

קומת קרקע

- קומת הקרקע, תאופיין בחזית מסחרית, בשילוב של שטחי תעסוקה, ושטחי ציבור מבונים ו/או שטחים נלווים למגורים.
- קומת הקרקע במבנן המגורים תהיה בין 3.85 ל- 4.5 מ' ברוטו ולא תותר בו הקמת קומת גלריה.
- שטחי הציבור המבונים בתאי שטח 40D, 41D, 42D, 43D, 66D, ימוקמו בקומת הקרקע. סימון מיקום בנספח הבינוי לשטחים אלו הינו מנחה בלבד. לשטחים אלו יוצמדו שטחי חצר בהתאם לדרישות משרד החינוך להבטחת שימושי מעונות יום וגני ילדים. השימושים בתאי שטח אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה על ידי הרשות המקומית ובהתאם לצרכים שיעלו על-ידי הרשות המקומית.
- תישמר גישה נגישה אל שטחי הציבור המבונים מהרחוב ומהחניון. הגישה מהרחוב אל שטחי הציבור המבונים תהיה ישירה ובלתי תלויה בשאר השימושים שנמצאים בתא השטח.
- תישמר הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב.
- בתא שטח 65D, שטחי הציבור המבונים יוקצו עבור צרכי קהילה. שטח זה ימוקם בקומת הקרקע ולפחות אחת מחזיתותיו הראשיות תהיה צמודה לחזית הפונה אל השצ"פ שבתא שטח 130D. שטח זה והפעילות בו יתוכננו בזיקה וגישה ישירה ונגישה אל השצ"פ והמרחב הציבורי הצמוד לו.
- לכל מבנן מגורים תיוחד ותתוכם חצר משותפת לכלל הדיירים, גובה הגדרות, ככל שיהיו, יהיה עד 1.2 מ' ויימדד ממפלס הפיתוח הסמוך.
- לא תותר בניית יחידות דיור בקומות הקרקע. קומה זו תיוחד לשטחים לטובת שימושים משותפים של דיירי הבניין ולשטחי מסחר ותעסוקה ושימושים ציבוריים.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

גבהים ונפחים

1. הבלוק העירוני בתאי שטח 40D, 41D, 42D, 43D, 66D, מורכב משני מתחמים, בהתאם לנספח הבינוי - אחד למגורים ואחד לתעסוקה. מתחם התעסוקה בן 5 קומות ועוד קומה אחת בנסיגה. קומת הקרקע תכיל שטחי מסחר ותעסוקה ומעליה כל יתר שטחי התעסוקה. מתחם המגורים מכיל קומת מסחר ושטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע. הקמת שטחי הציבור המבונים וחצרותיהם תתאפשר בשני מתחמי הבינוי בקומת הקרקע.
2. בתא שטח 41D יהיה בנוסף מגדל תעסוקה בן 24 קומות מעל מפלס הרחוב.
3. בתא שטח 67D הבינוי מכיל קומת קרקע למסחר, ותעסוקה ומעליה 7 קומות למגורים.
4. בתא שטח 65D הבינוי למגורים יהיה בשלוש קומות נסוגות מעל מסד המסחר והתעסוקה, בן 4 קומות.
5. בתאי שטח בהם מסומן קו חזית עם הוראות מיוחדות, תחויב היצמדות של 70% לפחות לקו בניין זה, בשלוש הקומות התחתונות.

4.3

מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

1. תעשייה עתירת ידע
2. משרדים ותעסוקה משרדית
3. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות וכדומה
4. שטחי אחסנה בתת קרקע בתאי שטח 61F, 61E.
5. שטחים עבור חוות שרתים בתת קרקע בתאי שטח 61F, 61E.
6. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע

4.3.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

כללי

1. יוקם חניון ת"ק אחד לכל תא שטח. החניון ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
2. בתאי שטח בהם מסומן קו חזית עם הוראות מיוחדות, דופן המבנה יצמד לקו הבנין במקום זה.
3. מיקום הבינוי למגדלי התעסוקה יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

קומת קרקע

1. קומת הקרקע לבלוק תאופיין בחזית מסחרית לרחוב בגין. עומק יחידת המסחר הפונה לרחוב בגין יהיה עד 20 מ'. עומק רב יותר יתאפשר באישור מהנדס העיר. בתאי שטח אלו יתאפשרו שטחי תעסוקה ומשרדים בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 50% מתכסית הקומה.
2. תחוייב הצמדות של 70% לפחות לקו הבניין הפונה לרחוב בגין בחמש הקומות התחתונות.
3. בתאי שטח לאורך רחוב מנחם בגין, תישמר רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב 4 מטר (שתירשם בלשכת רישום המקרקעין). רצועה זו תפותח כהמשך למדרכה, ללא הבדלי מפלסים ויתאפשר בה מעבר ציבורי ללא מכשולים וגדרות. ברצועת זיקת הנאה תישמר קרקע טבעית בעומק של 1.5 מטר לפחות, לטובת נטיעת עצים. רצועה זו תשולב כחלק אינטגרלי משפת הרחוב



4.3	מסחר ותעסוקה
	והמדרכה והיא לא תגודר ולא תופרד בשום צורה מהמדרכה ומזכות הדרך. 4. תישמר הפרדה בכניסות לשימושים השונים לשם מניעת מטרדים בין השימושים ביעוד המשולב. תת קרקע 1. תנאים בתהליך רישוי לחוות השרתים בתת הקרקע בתאי שטח 61E, 61F, בסעיף 6.2.10. גבהים ונפחים 1. הבלוק העירוני מאופיין במבנן תעסוקה בן 5 קומות מסד, המכילות קומת מסחר בקומת הקרקע ועוד 4 קומות תעסוקה. מעל קומות המסד שתי קומות נוספות בנסיגה ובתכנית שלא תעלה על 50% משטח קומת המסד. בהתאם לנספח הבינוי. 2. בתא שטח 61F יהיה בנוסף מגדל תעסוקה. מיקום ומספר קומות למגדלי התעסוקה יהיה בהתאם לנספח הבינוי. 3. גובה מינימלי לקומה במגדל התעסוקה 3.5 מ' ברוטו. 4. גובה מינימלי לקומת במסד התעסוקה יהיה 4 מ' ברוטו. 5. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 4.5 מ' ברוטו. 6. תותר הקמת קומת גלריה בקומת הקרקע למסחר, תעסוקה, בהיקף של עד 50% משטח הקומה. קומת גלריה לא תיכלל במניין הקומות המירבי ותהיה בנוסף לו. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף. 7. סגירת מרפסות אסורה.
4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	1. תעשייה עתירת ידע 2. משרדים ותעסוקה 4. מכונים ומעבדות למחקר ולימוד 5. שימושים נלווים לצורך רווחת העובדים 6. מסחר 7. שטחי אחסנה בתת קרקע בתאי שטח 60D, 61D, 62D. 8. שטחים עבור חוות שרתים בתת קרקע בתאי שטח 60D, 61D, 62D. 9. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח מפורט לתעסוקה בתאי שטח 60D, 61D, 62D : 1. ישמרו אחידות ורצף בינוי ליצירת מבנה מעגל אחיד בהיקפו ובגבהו. 2. תישמר זיקת הנאה למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל (שתירשם בלשכת רישום המקרקעין) מתחת הבניינים ובמפלס הרחוב, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. מיקומו ורוחבו ייקבע בתכנית הפיתוח. גובה המעבר לא יפחת משבעה מטר מעל פני הרחוב. 3. תישמר זיקת הנאה להולכי רגל שרוחבה לא יפחת מ-3 מטרים (שתירשם בלשכת רישום

4.4

תעסוקה

המקרקעין) בהיקף המבנים בדופן החיצונית הפונה לשצ"פ ההיקפי. בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

4. פיתוח תחומי זיקת ההנאה יהיה המשכי לפיתוח המרחב הציבורי וכחלק אינטגרלי ממנו, ללא הפרדות וגדרות מכל סוג שהוא.

5. ניתן יהיה לבנות מבנה אחד רציף על יותר מתא שטח אחד כולל חיבורים בין תאי השטח בבינוי המוצע.

6. בקומת הקרקע ישולבו שטחי מסחר ותעסוקה. גובה מינימלי לקומת הקרקע יהיה 5 מ'.

7. גובה מינימלי לקומת תעסוקה יהיה 4.40 מ'.

8. גגות המבנים ישמשו להתקנת מערכת פוטו-וולטאית או טכנולוגיה סולארית אחרת לייצור חשמל בשטח שלא יפחת מ-90% משטח הגג, וכל זאת ללא פגיעה בחזות המבנה ותוך יצירת חזית חמישית אחידה.

9. כל המערכות הטכניות שיוצבו בגג יוסתרו ויהיו חלק אינטגרלי בחזית החמישית של המבנים ויהיו מתחת למערכת ייצור החשמל. מערכת ייצור החשמל לא תבלוט מעל מעקה הבנין.

10. ההנחיות לתיאום בין תאי שטח 60D, 61D, 62D, (סעיפים 9-1 לעיל), יקבעו בתכנית הפיתוח כך שיתאפשר מימוש כל מגרש ללא תלות במגרשים האחרים.

11. תנאים בהליך רישוי לחוות השרתים בתת הקרקע בתאי שטח 60D, 61D, 62D, בסעיף 6.2.10.

שטח מתארי לתעסוקה בתאי שטח 500,501:

1. תיערך תכנית מפורטת לשימושי תעסוקה, מחקר ופיתוח, תעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר קמעונאי ומסעדות, מכוני מחקר ולימוד ושימושים נלווים כגון מבנים לרווחת העובדים, חדר אוכל וכיוצ"ב.

2. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לתכנון וזכויות בניה לטובת תעסוקה ומסחר בחלק הצמוד לכביש בגין כמפורט בתשריט, והיחס לשטחים הפתוחים המיועדים גם להשעייה וויסות מי נגר.

3. התכנית המפורטת תכלול הנחיות לפיתוח הרחוב וקומת הקרקע, גישה ותנועה לתאי השטח תוך התייחסות לצמתים קיימים בבגין, כניסות לתאי השטח ולחניונים וכן מערך תנועת כלי הרכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום תאי השטח.

4. התכנית המפורטת תכלול הנחיות לבינוי ופיתוח בתחומים אלו וחיבורם לשטח הפתוח המיוחד, תוך שימת דגש על זיקה וחיבור לשטחים הפתוחים ובינוי ללא גדרות וניתוקים.

5. תכנית מפורטת לתא שטח 500, תקבע את שטח התעסוקה בחזית לציר בגין ככל הניתן, עם התייחסות למרחקים בין הצמתים.

6. תכנית מפורטת לתא שטח 501 תתייחס למגבלות הבניה המוטלות בשטחו בשל קידוחי המים הסמוכים.

7. תכנית מפורטת לתא שטח 501 תכלול לפחות מעבר אחד שיסומן בזיקת הנאה להולכי רגל, במרכזו ככל ניתן, ברוחב שלא יפחת מ 10 מ', לטובת חיבור רחוב בגין לשטחים הפתוחים.

8. תכנון מפורט בתא שטח 501 יהיה בהתאם להנחיות סעיף השימור 6.20 בתכנית זו.

4.5

דיוור מיוחד

4.5.1

שימושים

1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012

2. מעונות סטודנטים -במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007.

4.5

דיוור מיוחד

3. שטח לרווחת הדיירים כגון בית כנסת, מועדון ספורט וכיוצ"ב.
4. מסחר
5. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. שטחה העיקרי של יח"ד מוגן לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 70 מ"ר.
2. מעונות סטודנטים: תירשם הערת אזהרה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה מעונות הסטודנטים, ובהתייחס לבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
3. שטחה העיקרי של יח"ד במעונות סטודנטים, לא יפחת מ-30 מ"ר ולא יעלה על 70 מ"ר.
4. קומת הקרקע תשלב שטחי מסחר לפי סימון חזית מסחרית.

4.6

מבנים ומוסדות ציבור

4.6.1

שימושים

1. מבני חינוך, בריאות ורווחה, קהילה, תרבות, ספורט ודת, לרבות שטחי שירות בתת הקרקע עבור חניונים, מחסנים, חדרים טכניים ומקלטים.
2. בתא שטח 101D, 114B יותרו בנוסף גם מבני חירום כגון: תחנת משטרה/כיבוי אש/מגן דוד אדום, משרדי רשות מקומית וכדומה.
3. מסחר
4. דיוור מוגן בתאי שטח 108B, 100C.
5. בתאי שטח 100A, 100B, 100C, 100D, 102D, 104A, 104D, 106E, 108B, 113B יתאפשרו מתקנים לאגירת חשמל.

4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בבתי הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיוצ"ב.
2. חצרות מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן ובמסגרת המגבלות כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, וכחלק אינטגרלי ממרקם השטחים הפתוחים הכולל של התכנית. תישמר ככל הניתן זכות מעבר ושהיה בכל שעות הפעילות, בדגש על שימוש במתקני החצרות בשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים.
3. יינתן דגש על נטיעת עצי צל בוגרים וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי צורך.
4. סככות, מצללות ופרגולות במבני ציבור יותרו בקו בנין 0 לחזית, באישור מהנדס העיר.
5. יינתן דגש על שימור עצים קיימים/ערכי טבע ונוף באם קיימים בתחום תא השטח. ויידרש מאמץ תכנוני לשמירה ושילוב הפרדסים הקיימים כחלק משטחי הפיתוח של מבני הציבור.
6. בשדרת מבני הציבור:
 - א. יותרו שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מהשטחים המותרים לבניה לצורך מסחר נלווה מימוש זכויות למסחר, ככל שיבנו, יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב וימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. שטחי המסחר יהיו מתוך שטחי הבניה בטבלה 5.
 - ב. תחויב היצמדות לקו בניין 0 בשדרת מבני הציבור ב-50% מאורכו. ניתן יהיה לחרוג מהנחיה זו בסככות מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	7. בתאי שטח 103E+104E ובתאי שטח 101B+102B+103B ניתן יהיה להקים חניון משותף. הקמת חניון משותף תכלול כניסה אחת בלבד. במידה ויוקם חניון משותף, כל מבנה בתא השטח יוכל לקום באופן עצמאי וללא תלות במבנה אחר הקשור לאותו חניון. 8. תכנון מפורט בתאי שטח 104A, 100D, בהם מבנים מסומנים לשימור, יהיו בהתאם להנחיות סעיף השימור 6.20. 9. הנחיות לתאי שטח 100C ו- 108B: א. השימוש העיקרי במגרשים אלו יהיה לבתי ספר ואילו השימוש הנלווה יהיה לדיור מוגן. תנאי להיתר בנייה לדיור מוגן הוא תכנית העמדה של בתי הספר עם החצרות, לפי הכללים הנהוגים של משרד החינוך, באישור מהנדס העיר. ב. הנחיות מפורטות לבינוי יקבעו בתכנית הפיתוח. ג. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות ליחסי הבינוי והפעילות בין בתי הספר לדיור המוגן, לקומת הקרקע, שטחי החצרות, גישה ותנועה לתאי השטח ולחניונים וכדומה. ד. בתא שטח 100C הבינוי לדיור מוגן, ככל הניתן, יהיה צמוד דופן לשצ"פ בתא שטח 128C. וישתלב עם חזית בנייני המגורים ברחוב המעגלי. 10. הנחיות למתקנים לאגירת חשמל בתאי שטח מבנים ומוסדות ציבור: 100A, 100B, 100C, 100D, 102D, 104A, 104D, 106E, 108B, 113B א. המתקן ימוקם, ככל הניתן, בקומות תת קרקעיות או על הגגות. ב. המתקן לא יפגע בתפקוד מבני הציבור וישולב כחלק אינטגרלי ממערך העיצוב והתכנון האדריכלי של מבני הציבור. ג. תנאים להליך רישוי בסעיף 6.2.9.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. נטיעות וגינות קהילתיות, שבילים, שביל אופניים. 3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות, מצללות, מתקני משחק, מתקני ספורט. 4. מבני שרות כגון מחסנים ושרותים ציבוריים 5. שימושים מסחריים נלווים כגון, בתי קפה, מזנונים, מסעדות 6. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות, ככל הניתן בתת הקרקע. 7. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר
4.7.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. תכנון ופיתוח השטחים הפתוחים ייעשה ככל הניתן תוך שילוב עצי הדר ושורות ברושים קיימים בשטח ו/או נטיעות של עצים חדשים, לשימור ערך המורשת החקלאי. 2. תכנון שטחים ציבוריים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה, נגיש ומפולס ככל הניתן. 3. תכנון השצ"פים יכלול אלמנטים לניהול מי נגר בהתאם לסכמת הניקוז בנספח הנופי. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בתוואי הטופוגרפיה ומתווה התכנון של המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן 5. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך צירי ההליכה ובאזורי שהיה ופעילות. 6. יותרו כניסות ופתחים לבינוי בתאי שטח בעלי חזית מסחרית, הגובלים עם שטח ציבורי פתוח

4.7

שטח ציבורי פתוח

כולל בקו בניין 0.
7. פיתוח השטח בתא שטח 122D הכולל מבנה לשימור, כמפורט בסעיף 6.20 סעיף קטן 11, יתוכנן ויבוצע בזיקה לשימוש החקלאי בעברו, כולל שמירה על מפלסי פיתוח קיימים ושתילת עצי פרי בחלקה.
8. תכנון מפורט בתאי שטח 128A הכולל מבנה המסומן לבדיקה בתשריט שימור ומורשת, יהיה כמפורט בסעיף 6.20 סעיף קטן 12-14.
9. תכנון מפורט בתאי שטח 131B ובו מבנה לשימור, יהיה בהתאם להנחיות סעיף 6.20 סעיף קטן 1-10.
10. פיתוח בתאי שטח 120E, 121E, 123D, בהם קיימים עצי חרוב המסומנים לשימור, יהיה ככל הניתן תוך שמירה על מפלסי הקרקע הקיימים. התכנון בתחומם יתייחס לשיקום אקולוגי של תצורות הצומח המקומיות.
11. בתאי שטח 130D, 131D, 148B, הצמודים לכביש 423 תותר הנחת קו המים אזורי ובלבד שלא יהווה מגבלה לנטיעת עצים להצללה ושיפור הנוחות האקלימית במרבית שטחו של השצ"פ המוצע.

4.8

שטחים פתוחים

4.8.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית
2. נטיעות וגינות קהילתיות, שבילים, שביל אופניים.
3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות, מצללות, מתקני משחק, מתקני ספורט.
4. מבני שרות כגון מחסנים ושרותים ציבוריים
5. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות, ככל הניתן בתת הקרקע, באישור מהנדס/ת העיר.
6. מתקני ויסות, השהיה, איגום למי נגר.

4.8.2

הוראות

א	פיתוח סביבתי 1. תכנון ופיתוח השטחים הפתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב עצי הדר ושורות ברושים קיימים בשטח ו/או נטיעות של עצים חדשים, לשימור ערך המורשת החקלאי. 2. תכנון השטחים הפתוחים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה, נגיש ומפולס ככל הניתן. 3. תכנון שטחים אלו יכלול אלמנטים לניהול מי נגר בהתאם לסכמת הניקוז בנספח הנופי. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו בתוואי הטופוגרפיה ומתווה התכנון של המרחב המתוכנן וכחלק אינטגרלי של הגן 5. יעשה שימוש בצמחייה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך צירי ההליכה ובאזורי שהיה ופעילות. 6. התכנון המפורט של בריכות האיגום בתאי שטח 171, 172 יתואם עם רשות הניקוז. 7. ייקבעו האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים בהתאם להנחיות תמ"א 4/2.
---	---

ב

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. תאי שטח 170-172 המסומנים בהנחיות מיוחדות הינם שטח פתוח מיוחד כהגדרתו בתמ"א/35. 2. בתא שטח 172, יותרו מבנים כגון בית קפה, שירותים, מחסן גינון וכיוצ"ב, בשטח כולל שלא יעלה על 300 מ"ר.

4.8

שטחים פתוחים

שטח מתארי לשטחים פתוחים :

1. בתאי שטח 170-171 תיערך תכנית מפורטת לשימושי פנאי ונופש .
2. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לתכנון וזכויות בניה לטובת שימושים אלו.
3. התכנית המפורטת תכלול הנחיות בהתייחס לנספחי הנוף והניקוז של תכנית זו תוך שימת דגש על זיקה ורצף תכנוני הן עם השטחים הפתוחים בתא שטח 172 והן עם תאי שטח לתעסוקה 500-501.
4. תכנית מפורטת לשטחים הפתוחים תתייחס למגבלות הבניה בשל קידוחי המים הסמוכים. מונה הדפסה 115 תכנון זמין
5. ייקבעו האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים בהתאם להנחיות תמא 4/2
6. תכנית מפורטת לתא שטח 170 תקבע כי מתן היתר ראשון לרבות היתר בניה, חפירה, דיפון או פיתוח, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA).
7. תכנון מפורט בתא שטח 170, הכולל מבנה המסומן לבדיקה בתשריט שימור ומורשת, יהיה בהתאם להנחיות סעיף 6.20 סעיף קטן 12-14.

4.9

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.9.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית
2. נטיעות וגינות קהילתיות, שבילים, שביל אופניים.
3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות, מצללות, מתקני משחק, מתקני ספורט.
4. מבני ציבור לצרכי תרבות, רווחה, קהילה, דת וחינוך.
5. מסחר
6. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות, ככל הניתן בתת הקרקע, באישור מהנדס/ת העיר.
7. בתאי שטח 113A, 112B, 105D, 108E יתאפשרו מתקנים לאגירת חשמל.
8. חניונים, מחסנים וחדרים טכניים בתת-הקרקע

4.9.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות כלליות :

1. השטחים הפנויים מבנייה יגוננו על ידי נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. השטחים בהם לא נדרש ריצוף למגרשי ספורט וחצרות בבית הספר, ירוצפו ו/או יגוננו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיוצא בזה.
2. חצרות מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן ובמסגרת המגבלות כחלק ממערך תנועת הולכי הרגל ואזורי הפעילות של השטחים הפתוחים הסמוכים להם, וכחלק אינטגרלי ממרקם השטחים הפתוחים הכולל של התכנית. תישמר ככל הניתן זכות מעבר ושהייה בכל שעות הפעילות, בדגש על שימוש במתקני החצרות בשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים.
3. יינתן דגש על נטיעת עצי צל בוגרים וכן מתן פתרונות הצללה נוספים לפי הצורך.
4. יינתן דגש על שימור עצים קיימים /ערכי טבע ונוף באם קיימים בתחום תא השטח. ויידרש מאמץ תכנוני לשמירה ושילוב הפרדסים הקיימים כחלק משטחי הפיתוח של מבני הציבור.
5. יותרו שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מהשטחים המותרים לבניה לצורך מסחר נלווה. מימוש זכויות למסחר יותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב וימומש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. שטחי המסחר יהיו מתוך שטחי הבניה בטבלה 5.

4.9

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

הוראות בינוי לתאי שטח 105D, 106C, 112B, 113A הממוקמים ממערב לרחוב בגין :

1. בתאי שטח אלו יוסרו או יותאמו הקירות האקוסטיים הקיימים, בהתאם לתכנית פיתוח בסעיף 6.1.

2. הבינוי בתאי השטח אלו יהיה בגובה של עד 2 קומות וגג הבינוי ישמש כשטח לפארק ליניארי שייבנה כמשטח רציף לכל אורך תא השטח. הבינוי יתייחס למישורי פני העיר השונים ויאפשר את הקמת הפארק הליניארי על גגות המבנים ליצירת מרב החיבורים להולכי רגל, רוכבי אופנים וכדומה.

3. הבינוי המוצע יתוכנן ככל הניתן תוך שילוב עצים קיימים והימנעות מעקירתם ו/או העתקתם.

4. הגישה אל הפארק הליניארי (על גג המבנים) תחויב מרחוב בגין בשיפוע מתון ככל הניתן.

5. תכנית הפיתוח לתאי השטח ביעוד זה תכלול ככל הניתן מעברים רוחביים ו/או אורכיים שיאפשרו חיבורים בין רחוב בגין ולבינוי הקיים ממערב לו, באמצעות מדרגות, מעליות, רמפות וכדומה, לפי הצורך, בסמוך למיקומים המסומנים בנספח הנוף.

6. המעברים יהיו נגישים ככל הניתן, לטובת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

7. רוחב מעבר, שביל או גרם מדרגות מינימאלי לא יפחת מ 3 מטרים. לאורכו ינטעו עצים בוגרים או שילוב אלמנטים ליצירת רצף צל ותאורה לצורך מעבר בטוח בשעות החשיכה.

8. המעברים יהיו פתוחים לציבור בכל עת, יהיו חלק מתשתית הפיתוח וככל הניתן בזיקה אל צמתים ומעברי חציה לאורך ציר שדרות בגין.

9. ניתן יהיה לשלב את המעברים בתוך הבינוי ובלבד שהמעבר יתאפשר באופן עצמאי וללא תלות בפעילות שתתקיים במבנה.

הוראות בינוי לתא שטח 108E :

1. הבינוי ימוקם ככל הניתן בצד אחד של המגרש על מנת לשמור את מירב המבטים בצורה הדדית בין רחוב בגין במערב ובין הבינוי והשטחים הפתוחים ממזרח.

2. הבינוי המוצע יתוכנן ככל הניתן תוך שילוב עצים קיימים והימנעות מעקירתם ו/או העתקתם.

3. עצים לשימור ישולבו ככל הניתן במערך הבינוי.

4. בתא שטח זה לאורך רחוב מנחם בגין, תישמר רצועת זיקת הנאה (שתירשם בלשכת רישום המקרקעין) למעבר רגלי ברוחב 4 מטר. רצועה זו תפותח כהמשך למדרכה ללא הבדלי מפלסים ויתאפשר בה מעבר ציבורי ללא מכשולים וגדרות. ברצועת זיקת הנאה תישמר קרקע טבעית בעומק של 1.5 מטר לפחות, לטובת נטיעת עצים. רצועה זו תשולב כחלק אינטגרלי משפת הרחוב והמדרכה והיא לא תגודר ולא תופרד בשום צורה מהמדרכה ומזכות הדרך.

הנחיות למתקנים לאגירת חשמל בתאי שטח 105D, 108E, 112B, 113A.

1. המתקן ימוקם, ככל הניתן, בקומות תת קרקעיות או על הגגות.

2. המתקן לא יפגע בתפקוד מבני הציבור וישולב כחלק אינטגרלי ממערך העיצוב והתכנון האדריכלי של מבני הציבור.

3. תנאים להליך רישוי בסעיף 6.2.9.

4.10

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים

4.10.1

שימושים

1. תחנת שאיבה לביווב וכל הדרוש להקמתה ותפעולה השוטף.

2. פארק שכונתי וגינה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		4.10
3. נטיעות וגינות קהילתיות, שבילים, שביל אופניים. 4. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות, מצללות, מתקני משחק, מתקני ספורט. 5. מבני שרות כגון מחסנים ושרותים ציבוריים. 6. שימושים מסחריים נלווים כגון, בתי קפה, מזנונים, מסעדות עד 300 מ"ר. 7. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות. 8. מתקני ויסות, השהיה, איגום למי נגר.		
הוראות		4.10.2
בינוי ו/או פיתוח		א
1. המבנים יכללו אמצעים להפחתת רעשים, וכן אמצעי אוורור תקינים. 2. במידה ויימצא פתרון אחר לביוב, תחנת השאיבה תבוטל, והשטח ישמש כשטח פתוח לפי הוראות לייעוד שטחים פתוחים.		
ככר עירונית		4.11
שימושים		4.11.1
1. פיתוח, ריצוף, גינון, נטיעות, מצללות, גינות, מזרקה, ריהוט רחוב, תאורה וכדומה. 2. שבילים. 3. מתקנים הנדסיים ומעבר לתשתיות ציבוריות, ככל הניתן בתת הקרקע, באישור מהנדס/ת העיר. 5. מעבר לרכב חירום.		
הוראות		4.11.2
שביל		4.12
שימושים		4.12.1
1. שביל כמשמעותו בחוק התכנון והבניה-1965 2. נטיעות שבילים, שביל אופניים, ריהוט רחוב, תאורה 3. מעבר לתשתיות ציבוריות, ככל הניתן בתת הקרקע 4. מעבר לרכב חירום		
הוראות		4.12.2
פיתוח סביבתי		א
1. תכנון השבילים יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה, נגיש ומפולס ככל הניתן. 2. תשתיות עירוניות ישולבו כחלק אינטגרלי של השביל. 3. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך השביל.		
דרך מאושרת		4.13
שימושים		4.13.1
1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל		
הוראות		4.13.2
תשתיות		א
1. בתחום זכות דרך יותרו תשתיות תת קרקעיות כגון : ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.		

4.13

דרך מאושרת

2. נטיעות במרחב הציבורי בהתאם לפירוט בסעיף 6.5.3..
3. בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות לאורך כביש 40, יהיה שיקוע דרך. פרטי השיקוע המדויקים, לרבות שיפועים, רוחב, עומק ומיקום, יקבעו בעת התכנון המפורט לביצוע.
4. בשטח המסומן בתשריט בגשרים בכביש 40, יותר גישור מעל הכביש המשוקע למעבר כלי רכב, תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים. פרטי הגשרים המדויקים, לרבות, גודל, רוחב, גובה ומיקום, יקבעו בעת התכנון המפורט לביצוע.
5. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות תת-קרקעי בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעי, תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי.
6. יותר קיר אקוסטי ותכנון הפתרונות האקוסטיים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה והמועצה האזורית גזר.
7. תנאי להקמת קו הגז בתחום המסדרון הוא שמירה כי המגבלות הנובעות מהתשתיות לא יורחבו מתחום המסדרון עצמו.
8. כל עבודה בתחום המחלף על כביש 40 תתואם עם נתיבי ישראל.
9. התכנון המפורט לביצוע של כביש 40 יבוצע בתיאום עם רט"ג.
10. ביטול המעבר לרכב חקלאי הקיים במפגש תאי שטח 231 ו-320 בחלקה הצפוני של התכנית, יהיה בכפוף לביצוע מעבר חלופי בסמוך.

4.14

דרך מוצעת

שימושים

4.14.1

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל

הוראות

4.14.2

תשתיות

א

1. בתחום זכות דרך יותרו תשתיות תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.
2. בתאי שטח 231, 232, 233, תכנון מפורט לביצוע הדרך יכלול התייחסות לתכנון ניקוז ושהיית מי נגר סימון מקטע כביש על עמודים ובהתאם לנספח הנופי של תכנית זו.
3. נטיעות במרחב הציבורי בהתאם לפירוט בסעיף 6.5.3.
4. בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות לאורך כביש 40, יהיה שיקוע דרך. פרטי השיקוע המדויקים, לרבות שיפועים, רוחב, עומק ומיקום, יקבעו בעת התכנון המפורט לביצוע.
5. בשטח המסומן בתשריט בגשרים בכביש 40, יותר גישור מעל הכביש המשוקע למעבר כלי רכב, תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים. פרטי הגשרים המדויקים, לרבות, גודל, רוחב, גובה ומיקום, יקבעו בעת התכנון המפורט לביצוע.
6. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות תת-קרקעי בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעי, תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי.
7. התכנון המפורט לביצוע של כביש 40 יבוצע בתיאום עם רט"ג.
8. כל עבודה בתחום המחלף על כביש 40 תתואם עם נתיבי ישראל.
9. תכנון מפורט בתא שטח 284, הכולל מבנה המסומן לבדיקה בתשריט שימור ומורשת, יהיה בהתאם להנחיות סעיף 6.20 סעיף קטן 12-14.
10. הריסת מבנים 6, 8, 9, תאי שטח 268, 262, 269, 271 המסומנים בתשריט להריסה, תותנה בעריכת תיק תיעוד מקדים.
11. ביטול המעבר לרכב חקלאי הקיים במפגש תאי שטח 231 ו-320 בחלקה הצפוני של התכנית, יהיה בכפוף לביצוע מעבר חלופי בסמוך.

4.14

דרך מוצעת

12. תכנון מפורט לביצוע לדרך 423 יעשה בהתחשב בגישה לדרכים החקלאיות ממזרח לה.

דרך אזורית 423 (בתאי שטח 230-231, 190-192)

1. לעת תכנון מפורט לביצוע הדרך תיבחן תוספת של לפחות שני מעברים עיליים או תת קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לחיבור השכונה החדשה ויתר שכונות העיר לשטחים הפתוחים ממזרח. המעברים יבחנו כהמשך לצירי הרוחב בשכונה ותכנונם יבטיח מעברים נגישים ובטוחים מעברים אלו יהיו באישור מהנדס העיר.

2. תכנון מפורט לדרך האזורית יעשה בהתאמה לנספחי הנוף והניקוז, בהם מסומנים קטעי כביש על עמודים מעל ערוצי ניקוז קיימים, לשמירת ערוצי הניקוז הטבעיים.

3. אורך מקטע הכביש על עמודים לא יפחת מ 60 מ' וניצבי הקצה והעמודים ימוקמו, ככל הניתן, מחוץ לתוואי זרימת המים. מקטעים אלו יכללו מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים ויתוכננו באופן שיבטיח הפרדת זרימת המים מהולכי הרגל ורוכבי האופניים.

4. גובה מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים לא יפחת מ 3 מ' ורוחבו לא יפחת מ 10 מ'.

5. תכנון המעברים יהיה ע"י אדריכל נוף והידרולוג ויכלול פיתוח נופי, הכולל שיפועים, גינון, תאורה וריהוט רחוב, ליצירת מעבר רציף ואיכותי מהשכונה החדשה לשטחים הפתוחים, ככל הניתן אל המטרות הקיימות.

6. הפרשי גובה יוסדרו באמצעים נופיים, ע"י הסדרת שיפועי קרקע ומדרונות מגוננים, תוך הימנעות ככל הניתן מקירות.

4.15

דרך משולבת

שימושים

4.15.1

1. דרך משולבת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965

הוראות

4.15.2

פיתוח סביבתי

א

כמצויין בהוראות ליעוד "דרך מוצעת" שלעיל בדגש על עדיפות להולכי רגל לרבות אמצעי האטה במהירות הנסיעה, נטיעות עצים וריהוט רחוב.

4.16

תחנת תחבורה ציבורית

שימושים

4.16.1

1. חניון לאוטובוסים

2. תחנת תחבורה ציבורית הכוללת את כל הדרוש לתפעולה והדרוש לרווחת הנוסעים והנהגים

3. אזור לטיפול ברכב כגון שטיפה, סיכה וכיוצ"ב.

4. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל

הוראות

4.16.2

בינוי ו/או פיתוח

א

1. פיתוח תא שטח תחנת תחבורה ציבורית יהיה כחלק מפיתוח מערכת הדרכים והמחלף על מנת לאפשר השלמת מערך נתיבי תחבורה ציבורית.

4.17

דרך ו/או טיפול נופי

שימושים

4.17.1

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל

4.17

דרך ו/או טיפול נופי

2. פיתוח נופי, נטיעות.

4.17.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בתחום זכות דרך יותרו תשתיות תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.

2. נטיעות במרחב הציבורי בהתאם לפירוט בסעיף 6.5.3.

3. תכנון נופי יהיה בדגש על מרחב פתוח רציף, רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה, נגיש ומפולס ככל הניתן

4. תשתיות עירוניות ישתלבו כחלק אינטגרלי של הדרך.

5. יעשה שימוש בצמחיה מקומית ככל הניתן, חסכונית במים ובדגש על עצי צל רחבי נוף לאורך צירי ההליכה ובאזורי שהיה ופעילות.

4.18

בית קברות

4.18.1

שימושים

1. בית עלמין בהתאם להוראות תמ"א/19, לרבות מבנים הנדרשים לתפעול בית העלמין.

2. דרכים פנימיות, תשתיות וחניה.

3. שטח ציבורי פתוח בתא שטח 603 בלבד.

4. בתי מלאכה למצבות

4.18.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. תיערך תכנית מפורטת לבית העלמין, בתאי שטח 600-601, בהתאם להנחיות תמא/19.

2. התכנית המפורטת תפרט הנחיות לבינוי.

3. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לפיתוח נופי ונטיעות עצים בתחום בית העלמין בממשק שלו עם הרחובות הסובבים אותו וכן בפיתוח שבילים חוצים בתוכו להגברת הקישוריות להולכי הרגל בין חלקי השכונה.

4. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לבתי מלאכה למצבות, לפי בדיקה סביבתית שתיערך ביחס לשימושים הסמוכים.

5. יותרו שימושי שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 4.7, למעט מסחר, בתא שטח 603 בלבד ועד להרחבת בית העלמין.

6. לעת קידום תכנית מפורטת לבית העלמין הצבאי ייערך סקר שימור לחלקה ההיסטורית ולמצבת קולונל מרגולין.

7. הריסת מבנה 8 בתא שטח 603 המסומן בתשריט להריסה, תותנה בעריכת תיק תיעוד מקדים.

4.19

מתקנים הנדסיים

4.19.1

שימושים

1. קידוחי מים וכל המבנים והמתקנים הנדרשים לצורך הקידוח.

4.19.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. מתקני הקידוח יתוכננו כך שישולבו ככל הניתן בסביבתם ובגבול תא השטח תוקם גדר.

2. מפרט הגמר של הגדר וגובהה יהיה באישור מהנדס העיר.

3. קידוחי המים בתאי שטח 180-182 אינם בתחום איחוד וחלוקה ויופקעו לפי הוראות סעיף 6.17.



4.20	רצועת תשתיות
4.20.1	שימושים
	1. תשתיות תת-קרקעיות.
4.20.2	הוראות
א	תשתיות
	1. בתחום רצועת התשתיות לא תותר בניה ו/או נטיעת עצים מעמיקי שורש. 2. עבודות פיתוח לרצועה זו ככל שיהיו, יתואמו עם בעל התשתית.
4.21	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.21.1	שימושים
	1. תאי שטח 371, 372 יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. בהתאם לתכנית המאושרת החלה במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
מעל הכניסה הקובעת	45	68	65	10259		3621	7036	2417		1A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	2417		1A	מסחר	מגורים ד'
	45	62	65	9392		3315	6684	2212	דיור להשכרה	1B	מגורים	מגורים ד'
	45	104	65	15725		5550	11077	3704		1C	מגורים	מגורים ד'
	38	88	65	13294		4692	8806	3131		1D	מגורים	מגורים ד'
						60	300	3131		1D	מסחר	מגורים ד'
	38	67	70	10165		3588	6994	2395		1E	מגורים	מגורים ד'
						117	496	2395		1E	מסחר	מגורים ד'
	45	128	65	20028		7854	13246	3931		1F	מגורים	מגורים ד'
						120	600	3931		1F	מסחר	מגורים ד'
	45	86	65	13005		4590	8709	3063	דיור להשכרה	2A	מגורים	מגורים ד'
	45	96	65	14548		5134	10049	3427		2B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	3427		2B	מסחר	מגורים ד'
	38	99	70	15082		5323	10516	3553		2C	מגורים	מגורים ד'
						173	695	3553		2C	מסחר	מגורים ד'
	38	99	65	14956		5279	10461	3500		2D	מגורים	מגורים ד'
						60	300	3500		2D	מסחר	מגורים ד'
	45	56	65	8442		2980	5916	1989	דיור להשכרה	2E	מגורים	מגורים ד'
						30	150	1989		2E	מסחר	מגורים ד'
	45	41	65	6213		2193	3914	1464		3A	מגורים	מגורים ד'
	45	84	65	12716		4488	9439	2995		3B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	2995		3B	מסחר	מגורים ד'
	45	62	65	9392		3315	6476	2212		3C	מגורים	מגורים ד'
	38	90	65	13608		4803	9431	3205	דיור להשכרה	3D	מגורים	מגורים ד'
	38	67	70	10165		3588	7023	2394		3E	מגורים	מגורים ד'
						117	469	2394		3E	מסחר	מגורים ד'
	45	66	65	10043		3545	6630	2366		4A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	2366		4A	מסחר	מגורים ד'
	45	66	65	10043		3545	6935	2366	דיור להשכרה	4B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	2366		4B	מסחר	מגורים ד'
	45	55	65	8309		2933	5612	1957		4C	מגורים	מגורים ד'
						30	150	1957		4C	מסחר	מגורים ד'
	38	98	65	14917		5265	10226	3513	דיור להשכרה	4D	מגורים	מגורים ד'
	45	48	65	7225		2550	5075	1702	דיור להשכרה	4E	מגורים	מגורים ד'

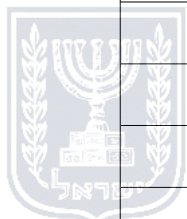
מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	45	62	65	9393		3315	6534	2212		5A	מגורים	ד'
	45	62	65	9392		3315	6526	2212		5B	מגורים	ד'
	38	107	70	16301		5753	11214	3840		5C	מגורים	ד'
						188	752	3840		5C	מסחר	ד'
	45	57	65	8593		3033	6027	2024	דיור להשכרה	5E	מגורים	ד'
						30	150	2024		5E	מסחר	ד'
	45	55	65	8309		2933	5832	1957		6A	מגורים	ד'
						30	150	1957		6A	מסחר	ד'
	45	55	65	8309		2933	5936	1957	דיור להשכרה	6B	מגורים	ד'
						30	150	1957		6B	מסחר	ד'
	45	55	65	8309		2933	5728	1957		6C	מגורים	ד'
						30	150	1957		6C	מסחר	ד'
	38	110	70	16720		5901	11644	3939		6E	מגורים	ד'
						193	771	3939		6E	מסחר	ד'
	45	66	65	9971		3519	6831	2349		7A	מגורים	ד'
						30	150	2349		7A	מסחר	ד'
	45	84	65	12716		4488	8829	2995		7B	מגורים	ד'
						30	150	2995		7B	מסחר	ד'
	45	86	65	13005		4590	8915	3063		7C	מגורים	ד'
	45	83	65	12529		4422	8742	2951	דיור להשכרה	7E	מגורים	ד'
						30	150	2951		7E	מסחר	ד'
	45	55	65	8381		2958	4972	1974		8A	מגורים	ד'
	45	68	65	10259		3621	7113	2417	דיור להשכרה	8B	מגורים	ד'
	38	67	70	10165		3587	6906	2395		8C	מגורים	ד'
						117	469	2395		8C	מסחר	ד'
	45	86	65	13005		4590	9083	3063		9A	מגורים	ד'
	45	86	65	13005		4590	9018	3063		9B	מגורים	ד'
						30	150	3063		9B	מסחר	ד'
	45	62	65	9393		3315	6679	2212		9C	מגורים	ד'
	38	81	70	12225		4315	8363	3083		9E	מגורים	ד'
						141	564	3083		9E	מסחר	ד'
	45	68	65	10260		3621	7127	2417		10A	מגורים	ד'
						30	150	2417		10A	מסחר	ד'
	45	96	65	14594		5151	9727	3438		10B	מגורים	ד'
	45	55	65	8309		2932	5415	1957		10C	מגורים	ד'
						30	150	1957		10C	מסחר	ד'
	78	90	50	10282		5040	9486	2018	מגדל מגורים	10E	מגורים	ד'
	45	55	65	8381		2958	5809	1974		11A	מגורים	ד'

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
						30	150	1974		11A	מסחר	מגורים ד'
	45	62	65	9392		3315	6851	2212		11B	מגורים	מגורים ד'
	38	67	70	10165		3588	6569	2395		11C	מגורים	מגורים ד'
						117	469	2395		11C	מסחר	מגורים ד'
	45	42	65	6303		2225	4498	1485	דיור להשכרה	11E	מגורים	מגורים ד'
	45	55	65	8309		2933	5573	1957	דיור להשכרה	12A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	1957		12A	מסחר	מגורים ד'
	45	66	65	10043		3545	7092	2366	דיור להשכרה	12B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	2366		12B	מסחר	מגורים ד'
	78	90	50	10282		5040	9335	2018	מגדל מגורים	12E	מגורים	מגורים ד'
	45	62	65	9393		3315	6364	2212		13A	מגורים	מגורים ד'
	45	86	65	13005		4590	9074	3063	דיור להשכרה	13B	מגורים	מגורים ד'
	45	56	65	8526		3009	5782	2008	דיור להשכרה	13E	מגורים	מגורים ד'
	45	55	65	8296		2928	5573	1957	דיור להשכרה	14A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	1957		14A	מסחר	מגורים ד'
	45	55	65	8309		2932	5806	1957	דיור להשכרה	14B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	1957		14B	מסחר	מגורים ד'
	45	55	65	8381		2958	5587	1974		15A	מגורים	מגורים ד'
	45	60	65	9103		3213	6199	2144		15B	מגורים	מגורים ד'
	45	66	65	9970		3519	7079	2348		16A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	2348		16A	מסחר	מגורים ד'
	45	94	65	14305		5049	10082	3370		16B	מגורים	מגורים ד'
	45	86	65	13005		4590	9034	3063		17A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	3063		17A	מסחר	מגורים ד'
	45	96	65	14594		5151	10322	3438		17B	מגורים	מגורים ד'
	45	113	65	17104		6037	11763	4029		18A	מגורים	מגורים ד'
						30	150	4029		18A	מסחר	מגורים ד'
	45	86	65	13005		4590	8907	3063		18B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	3063		18B	מסחר	מגורים ד'
	45	71	65	10765		3800	7274	2536		19B	מגורים	מגורים ד'
	45	65	65	9826		3468	6603	2312		20B	מגורים	מגורים ד'
	45	62	65	9392		3315	6290	2212		21B	מגורים	מגורים ד'
	45	55	65	8309		2933	5573	1957		22B	מגורים	מגורים ד'
						30	150	1957		22B	מסחר	מגורים ד'
	45	84	65	12716		4488	8690	2995		23B	מגורים	מגורים ד'
	45	94	65	14306		5049	9772	3370	דיור להשכרה	24B	מגורים	מגורים ד'
	116	213	70	19170		9416	19646	7420		40A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
			70	2762		307	2762	7420		40A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	129		70	9603		11524	29579	7420		40A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	112	215	70	19350		9468	19675	8413		40B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	3043		338	3043	8413		40B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	114		70	8544		10253	25632	8413		40B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	90	170	65	15300		7541	15298	6250		40C	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			65	1925		214	1925	6250		40C	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			65	1717		2060	5102	6250		40C	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	29	70	65	6300		3329	7043	7806		40D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1333		208	1873	7806		40D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	29		70	3334		4000	9647	7806		40D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	500		50	450	7806		40D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	95	188	65	16920		8197	16639	6454		40E	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			65	2227		247	2227	6454		40E	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			65	2127		2553	6382	6454		40E	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	116	211	70	18990		9364	19451	7024		41A	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	2650		294	2650	7024		41A	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	114		70	8083		9700	24249	7024		41A	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	111	231	70	20790		9884	20105	10631		41B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

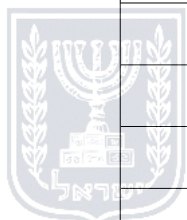


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
			70	4101		408	3671	10631		41B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	100		70	9422		10606	26594	10631		41B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	91	179	70	16110		8031	15965	8245		41C	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	2329		259	2329	8245		41C	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	95		70	8265		9918	24489	8245		41C	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	29	77	70	6930		3656	7953	10722		41D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1832		264	2372	10722		41D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	93		70	9579		10775	26937	10722		41D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	500		50	450	10722		41D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	65.7	143	65	12870		6096	12570	6950		41E	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			65	2348		261	2348	6950		41E	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			65	2291		2750	6874	6950		41E	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	98	182	70	16380		8093	16530	6831		42B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	2318		258	2318	6831		42B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	2250		2700	6719	6831		42B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	29	70	70	6300		3329	7138	6218		42D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1062		178	1602	6218		42D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	29		70	2655		3186	7802	6218		42D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	500		50	450	6218		42D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

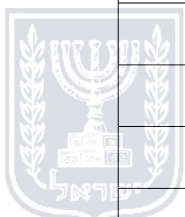


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
	63.7	94	70	8460		4141	8106	5719		42E	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1528		144	1200	5719		42E	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	64.7		70	6073		6610	16317	5719		42E	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	97	294	70	26460		13240	26717	8432		43B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	3078		380	3420	8432		43B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	2781		3893	9732	8432		43B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	29	84	70	8190		3983	8236	9460		43D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1616		240	2156	9460		43D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	29		70	4040		4848	11829	9460		43D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	500		50	450	9460		43D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	98	188	70	16920		8262	16803	5852		60B	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1421		190	1712	5852		60B	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	99		70	6679		8015	19850	5852		60B	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		44	70	3960		1657	3485	4305		60E	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1336		148	1100	4305		60E	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	52.7		70	3419		4103	10100	4305		60E	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	45	110	70	9900		4703	10349	4361		60F	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1513		168	1513	4361		60F	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	1198		1438	3337	4361		60F	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
מעל הכניסה הקובעת	29	36	80	3240		1711	3336	4188		65D	מגורים	מסחר ותעסוקה
			80	715		146	1100	4188		65D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	29		80	993		3074	6917	4188		65D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			80	500		50	450	4188		65D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	29	70	70	6300		3309	6774	13567		66D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	2318		318	2600	13567		66D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	29		70	5794		6953	16882	13567		66D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	500		50	450	13567		66D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	29	56	70	5040		2965	5251	1833		67D	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	231		26	231	1833		67D	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
			70	80		96	217	1833		67D	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	38		80	8403	12000	5301	11982	5172		61E	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			80	2267		233	1918	5172		61E	מסחר	מסחר ותעסוקה
	55		80	10277	9600	7169	17869	5583		61F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			80	2071		209	1883	5583		61F	מסחר	מסחר ותעסוקה
	38		80	2339		2590	5340	2767		62E	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			80	2429		249	2055	2767		62E	מסחר	מסחר ותעסוקה
	38		80	3705		4105	8923	4146		62F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			80	2547		261	2155	4146		62F	מסחר	מסחר ותעסוקה
	38		80	2854		3161	6994	3196		63F	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
			80	1961		201	1660	3196		63F	מסחר	מסחר ותעסוקה
	29		85	24337	17400	13192	32876	12760		60D	תעסוקה	תעסוקה
			85	3011		335	3011	12760		60D	מסחר	תעסוקה
	29		85	24356	14500	13202	32854	12770		61D	תעסוקה	תעסוקה
			85	3014		335	3014	12770		61D	מסחר	תעסוקה
	29		85	27644	17500	14985	37191	14494		62D	תעסוקה	תעסוקה
			85	3420		380	3420	14494		62D	מסחר	תעסוקה
	38	326	80	18416		16260	19305	7623		90C	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מעל הכניסה הקובעת			80	1000		200	1000	7623		90C	מסחר	דיור מיוחד
	26		65	28458		4464	23436	11271		100A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	18360		2880	15120	7208		100B		מבנים ומוסדות ציבור
			65	55327		8679	45564	21721		100C		מבנים ומוסדות ציבור
	36		75	12000		3000	10000	21721		100C	דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	43149		6768	35534	16939		100D		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	821		386	1546	967		100E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	4742		744	2975	1861		100F		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2601		408	1632	1021		101A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	5508		864	3456	2162		101B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		80	5140		806	3225	2018		101D		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3295		517	2067	1293		101E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		102A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3749		588	2352	1472		102B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2341		367	1469	919		102C		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	25958		4072	21377	10191		102D		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	4896		768	3072	1922		102E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2214		347	1389	870		103A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	5248		823	3293	2060		103B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		103C		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

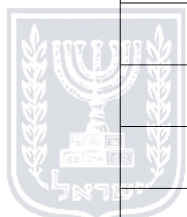


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
	26		80	5095		799	3197	2000		103D		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	1224		192	768	481		103E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	18360		2880	15120	7200		104A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2168		340	1360	851		104B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2601		408	1632	1021		104C		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	19885		3119	16376	7806		104D		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	1224		192	768	481		104E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	8813		1382	5530	3460		105A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2428		381	1523	953		105B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		105C		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	519		244	976	609		105E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2601		408	1632	1021		106A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		106B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	21930		3440	18060	8609		106E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		107A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2601		408	1632	1021		107B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2825		443	1773	1109		107E		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	1636		257	1027	642		108A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	36353		5702	29938	14272		108B		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
	36		65	12000		3000	10000	14272		108B	דיוור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	1146		180	719	450		109A		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		109B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	2428		340	1360	851		110B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	3815		598	2394	1498		111B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		65	18034		2829	14851	7092		113B		מבנים ומוסדות ציבור
	26		80	5901		926	4859	2309		114B		מבנים ומוסדות ציבור
	9		(1)	5573		3440	5160	6561		113A		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	9		(1)	5911		4320	6480	6959		112B		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	9		(1)	3635		2520	3780	4280		106C		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	9		(1)	9420		6800	10200	11090		105D		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	26		65	30523		4788	25137	11984		108E		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	9		50	707		350	707	1417		134A		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
						250	1250	2525		370		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
							100	399		180		מתקנים הנדסיים
							100	399		181		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

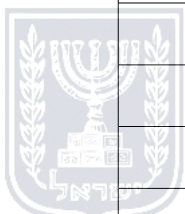


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
							100	400		182		מתקנים הנדסיים
2			50	4077		150	500	5096		210	תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית
	6						150	3217		120A		שטח ציבורי פתוח
	6						150	3847		120B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2651		120C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	8689		120D		שטח ציבורי פתוח
	6						150	4635		120E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1310		120F		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2075		121A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1402		121B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		121C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	5321		121D		שטח ציבורי פתוח
	6						150	4042		121E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	893		121F		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1107		122B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		122C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	8886		122D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	849		122E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	329		122F		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

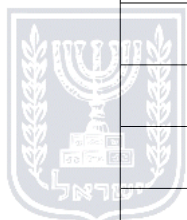


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
	6						50	1247		123A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1258		123B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		123C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	14738		123D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	849		123E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1917		123F		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1164		124A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2215		124B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	284		124C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	8586		124D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	732		124E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	202		124F		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2081		125A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2081		125B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2737		125C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	6141		125D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	569		125E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	671		126A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1211		126B		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

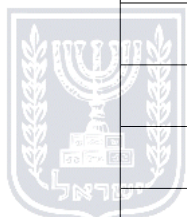


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	6						50	336		126C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	167		126D		שטח ציבורי פתוח
	6						150	3217		127A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1247		127B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	730		127C		שטח ציבורי פתוח
	6						150	3243		127D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	665		127E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1402		128A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1632		128B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	454		128C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1349		128D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	538		128E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	673		129A		שטח ציבורי פתוח
	6						150	1746		129B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	829		129C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1289		129D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	579		129E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1247		130A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1274		130B		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

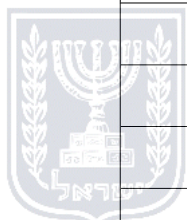


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
	6						50	848		130C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2335		130D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	180		130E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1062		131A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2557		131B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	859		131C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2690		131D		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1093		131E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2081		132A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1230		132B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	525		132E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	671		133A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2062		133B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2081		133C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	316		133E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1247		134B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	487		134C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	364		134E		שטח ציבורי פתוח
	6						50	432		135A		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

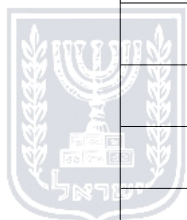


תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
מעל הכניסה הקובעת	6						50	1878		135B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1707		135C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	649		136A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2081		136B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	2081		136C		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		137A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1211		137B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		138A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	657		138B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		139A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	721		139B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	956		140A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		140B		שטח ציבורי פתוח
	6						150	4711		141A		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		141B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	861		142B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	249		143B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	1147		144B		שטח ציבורי פתוח
	6						50	852		145B		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מעל הכניסה הקובעת	6						50	1037		147B		שטח ציבורי פתוח
	6						150	10164		148B		שטח ציבורי פתוח
							150	60488		170		שטחים פתוחים
							150	109493		171		שטחים פתוחים
תכנית מונה רחב							300	86591		172		שטחים פתוחים
							150	22882		173		שטחים פתוחים
							150	13830		174		שטחים פתוחים
							150	13753		175		שטחים פתוחים

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו לפי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. מספר הקומות יהיה לפי המצוין בנספח הבינוי.

ג. תותר הקמת קומה טכנית ביעודים הכוללים מגורים ו/או מסחר ו/או תעסוקה על גג הבניין. זכויות הבנייה יהיו מתוך השטחים הקבועים בטבלה 5. קומה זו לא תיחשב במניין הקומות ותהיה בנוסף לו, בכפוף למגבלות הגובה והבנייה.

ד. גובה המבנה המצוין בטבלה 5 יהיה גובה מקסימלי לבינוי. לא תותר חריגה במגבלות הגובה של משרד הבטחון כמסומן בתשריט.

ה. לא תותר הקמת מתקן תמיר (מכשול דקיק) כהגדרתו ברשות תעופה אזרחית, מעל גובה של 175+ מ' מעל פני הים.

ו. מספר הקומות המקסימלי באיזור מגורים ד', למעט תאי שטח 10E, 12E, ו-1F יהיה 10 קומות וישמר הפרש של 2 קומות לפחות בין מבנים בתוך המגרש.

ז. מספר הקומות בתת הקרקע ביעוד "מגורים ד'", "מגורים מסחר ותעסוקה", "מסחר ותעסוקה", "תעסוקה", לצורך הקמת חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה יהיה 5 קומות לכל היותר. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה, למעט בתאי שטח 60D, 61D, 62D, 61E, 61F, ובהם תותר הקמה של עד 7 קומות בתת הקרקע שישמשו גם לשטחים עיקריים תת קרקעיים.

ח. מספר הקומות המקסימלי ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יהיה 5 קומות מעל הקרקע.

ט. מספר הקומות המקסימלי ביעוד "שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור" יהיה 2 קומות מעל הקרקע. למעט תא שטח 108E ובו יותר בינוי של עד 5 קומות.

י. מספר הקומות בתת הקרקע ביעוד, "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שטחים פתוחים מבנים ומוסדות" ציבור לצורך הקמת חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה יהיה 3 קומות לכל היותר. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה.

יא. תותר בניה תת"ק תוך הצמדות לקו תא השטח ובתנאי שתכסית תת"ק לא תעלה על 85% משטח תא השטח.

יב. לכל בניין מגורים, בכלל יעודי קרקע, יוקצה שטח למועדון דיירים בקומות הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר לכל בניין מתוך השטחים העיקריים בטבלה 5. כמו כן שטח מינימלי של 50 מ"ר עבור חצר בצמוד לכל מועדון דיירים. שטחי מועדון הדיירים והחצר יהיו משותפים. לא תותר הצמדת שטחים אלו ליחידות הדיור והם ירשמו כרכוש משותף.

יג. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת שטחי מסחר בהיקף של עד 200 מ"ר עבור תאי שטח ששטחם קטן מ-5 דונם ובהיקף של עד 300 מ"ר עבור תאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים בטבלה 5. למעט מגרשים בסעיף יד' כדלהלן.

יד. בשדרת מבני הציבור בתאי שטח 100A,104A,105A,100B,101B,102B,103B,108B, ובתאי שטח ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, בתאי שטח 115A, 112B, 106C,105D, יותרו שטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הבניה, לצורך מסחר נלווה. שטחים אלו יהיו מתוך השטחים בטבלה 5. לא ניתן לנייד זכויות בניה לשימוש המסחר בין תאי השטח.

טו. תותר הקמת מרפסת זיז בשטח ממוצע של 14 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד. יותר ניוד שטחי מרפסות בבניין. שטח מרפסת מקסימאלי יהיה 20 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים בטבלה 5.

טז. זכויות הבניה לדיור מוגן בתאי שטח 108B,100C יהיו עבור כל תא שטח בנפרד ולא ניתן יהיה לנייד אותן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 115



תכנון זמין
מונה הדפסה 115

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח.
2. תכנית הפיתוח תכלול שני מסמכים עיקריים: נספח פיתוח ותדריך בינוי ופיתוח כמפורט בסעיפים א' ו-ב'.

א. נספח הפיתוח יוגש לאישור מהנדס העיר, בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה. הנספח יכלול בין השאר:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל תא שטח.
2. בדירות גן - חובה למילוי אדמה לגינון מינימום 1 מ'.
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
4. חזית הרחוב של תא השטח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית תא שטח.
5. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, סוגי עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
6. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
7. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
8. הוראות מחייבות למעגל המבנים בתאי שטח 60D, 61D, 62D, התאמת התכנית לפיתוח הסביבתי, עיצוב והתאמת גובה בינוי אחיד וחזיתות כולל צדדיות על מנת לקבל רציפות הבינוי המעגלי, עיצוב חזיתות אחידות מחומרים קשיחים, קביעת הצללות, הגדרות מדויקות למיקום מעבר לרכב ולהולכי רגל מתחת למבנים כזיקת הנאה לציבור וכיוצ"ב ובהתאם למפורט בסעיף 4.4.2 א' סעיף קטן 9-1.
9. תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים בהתאם להנחיות המקצועיות של רט"ג בקנ"מ 1: 500.
10. סקר צומח כמפורט בסעיף תנאים לתחילת עבודות.

ב. תדריך בינוי ופיתוח.

תדריך הבינוי והפיתוח יוגש כחוברת הנחיות שבה יפורטו חומרי הגמר, פרטי הריצוף, הנחיות לגינון ונטיעות, ריהוט רחוב, קביעת סוגי עמודי תאורה וכיוצא בזה:

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.

6.1

תנאים בהליך הרישוי

5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.

6. היקף נטיות מינימלי בחזית

תנאים נוספים להיתר בניה :

1. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי

מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.

2. פתרון ביוב כולל ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.

3. ביצוע מערכת המים הכוללת חיבורים ממערכת מקורות למערכת המים העירונית, לרבות קו מים "נעץ" והקמת בריכת איגום.

4. הגשת נספח סניטרי עבור מבני ציבור, מסחר ותעסוקה וקבלת עמדת משרד הבריאות.

5. תשלום הוצאות עריכת התוכנית לפי מנגנון שיקבע ע"י הועדה המקומית ובכפוף לתקנות התכנון והבניה.

6. בתא שטח לתחנת תחבורה ציבורית, הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר העמדת המבנה

ושטחי השירות וההתארגנות, כניסת ויציאת אוטובוסים, מיקום החניות וכיוצ"ב. הבקשה

להיתר תכלול התייחסות נופיות לשילוב התחנה בסביבה, ביחס לבינוי ולמערכת הדרכים

הסמוכה.

7. בקשה להיתר בניה תכלול נספח עודפי עפר.

תאי שטח בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ובייעוד מסחר ותעסוקה

1. בתאי שטח הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה ומסחר, היתר בניה יינתן לכל תא שטח

במלואו. בניית המרתפים תבוצע לכל תא שטח במלואו. לא תתאפשר שלביות בבניית המבנים מעל הקרקע.

2. בקשה להיתר בניה לתאי שטח אלו תכלול נספח המציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבניה המתאפשרות בתא שטח לפי התכנית.

3. סעיפים 1-2 לעיל (ובכלל זה החיוב בבנייה בהינף אחד) יחולו במלואם על תאי שטח ששטחם קטן מ 5 דונמים: 60E, 62F, 62E, 62F, 63F, 65D, 67D.

4. בתאי שטח ששטחם גדול מ-5 דונם, ניתן יהיה לבטל את ההוראה לבנייה בהינף אחד ובתנאי שיתקבל אישורה של הועדה המקומית.

5. ככל שהועדה המקומית תאשר בקשה לביטול הבניה בהינף אחד, תנמק את החלטתה ותדרוש הגשת תכנית בינוי כוללת למגרש, השומרת על עקרונות התוכנית, כגון: יצירת דופן רציפה

ופעילה לרחוב בגין, חיוב בניה בשיעור זהה לבניית המגורים והתעסוקה, כניסה אחת לחניון תת קרקעי ותנאים נוספים.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להיתר בניה בתחום מערכת חלוקת הגז הטבעי

1. בתחום המסומן בתשריט בסימון רצועת תשתיות ת"ק, תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז

טבעי בלחץ נמוך ו/או לחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים אליהם.

2. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת גז טבעי

מתוך תכניות עבודה מס' מר/גז/רשגז/ח/ע/ 05, מר/רח/רשגז/ח/ע/ 01, מר/אח/רשגז/ח/ע/ 03,

תנאים בהליך הרישוי

יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעלי רישיון חלוקת גז טבעי

תנאים להיתר בניה איכות סביבה

1. בקשות להיתרי בניה בתאי שטח הכוללים שימושים מעורבים יכללו פתרונות אקוסטיקה ואורור (במקרה של בתי אוכל ומסעדות), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
2. עבור תאי שטח 10A, 10B, 11B, 22B, 23B, 10C, 11C, 9E, 10E, 12E, 1F, 102D תוכן חוות דעת אקוסטית, בהתאם לנתוני בינוי, גבהי 00 ותנועה עדכניים. ככל שידרש, יש להבטיח כי יתוכנן מיגון דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי מגורים יתאמו להנחיות המשרד להג"ס.
3. כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ציבוריות ומסחריות ובכללן מערכות אלקטרומכניות בשימושי הקרקע הסמוכים בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך הוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
4. במסגרת תנאים להיתר בניה, יאושרו מאפייני מערכת סינון למניעת מטרדי ריח ועשן למסעדות ולעסקי מזון.
5. תנאי לתחילת העבודות בשטח יהיה פינוי מערומי הפסולת הקיימים בשטח, תוך פיקוח על מרכיבי הפסולת. במידה ויתגלו שאריות אסבסט, הפינוי יבוצע בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011 ובהנחיות המשרד להג"ס בעניין ביצוע עבודת אסבסט מצומצמת ופינוי מוצר אסבסט 2018.
6. תנאי להיתר בניה עבור כל תא שטח יהיה הגשת נספח תברואה לאישור הרשות המקומית.
7. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהיה הגשת נספח סביבתי הכולל התייחסות למניעת רעש וריחות וכן אמצעים למניעת גלישות באירועי חירום.
8. תנאי להקמתו של חניון האוטובוסים, יהיה הכנת נספח סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושא איכות אויר באופן התואם את הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר סביבתי זיהום אויר מתחבורה.

תנאים להיתר למתקנים לאגירת חשמל

1. תנאי להיתר בנייה למתקן בהספק 5MvH ומעלה יהיה הגשת נספח סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי להיתר בנייה למתקן בטכנולוגיה השונה מסוללות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף וכבאות בהתאם לניתוח סיכונים ומבדקי אש, הטמעת ממצאי ניתוח הסיכונים ומבדקי האש בתכנון המערכות והתאמה לתנאים המקומיים באתר.

תנאים להקמת חוות שרתים

1. ככל והמיקום המבוקש לחוות שרתים הוא בעל פוטנציאל ההשפעה על שימושים רגישים סמוכים, תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת מסמך אקוסטי שיגדיר את האמצעים לצמצום מטרדי רעש, בהתאם להנחיות המשרד להג"ס.
2. אישור פיקוד העורף וכבאות בהתאם לניתוח סיכונים ומבדקי אש, הטמעת ממצאי ניתוח הסיכונים ומבדקי האש בתכנון המערכות והתאמה לתנאים המקומיים באתר.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לתחילת העבודות

1. יערך סקר צומח מפורט, במסגרתו יאספו זרעים, פקעות ושתילים של המינים המתאימים ויוענקו לבית גידול מתאים שיוכשר בתחום השצ"פים,
2. בתחום אחד השצ"פים ו/או השטחים הפתוחים, בתוכנית יוכשר בית גידול מתאים בעל תשתית קרקע קלה (חול וחמרה) שיהווה בית גידול טבעי למיני הצמחים המאפיינים את האזור.
3. לבית גידול זה תוכן תכנית מפורטת לשתילה ושיקום תוך נקיטת אמצעים כגון השקייה לצורך שיפור סיכויי הצלחת השיקום.
4. שכבת הקרקע העליונה (top soil), בתאי שטח ציבוריים, במידה ותימצא ראווה, תשמש כקרקע לשיקום צמחי על פי הנחיית אדריכל הנוף. אדמה אשר יקבע שאינה ראווה תפונה לאתר מוסדר לאחר איסוף הצמחים יתבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה במטע (20 ס"מ) עליונים לצורך פיזור בבית הגידול החליפי.
5. תנאי לתחילת עבודות בשני האתרים שנבדקו ונמצאו כחשודים בזיהום קרקע (כניסה לתחנת תדלוק קיימת בכביש 40 תא שטח 289 דרך מוצעת, ובית אריזה קיים בתא שטח 170 שטח פתוח מיוחד) יהיה ביצוע סקר היסטורי + תכנית דיגום לשלילת חשד מזיהום קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימם. שחרור הקרקע לבניה ועבודות יהיה בהתאם לתוצאות הדיגום ו/או השיקום ולאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.3

מסחר

סימון בתשריט : חזית מסחרית

1. הקמת שטח מסחרי תחייב בכל תא שטח בו מסומנת חזית מסחרית.
2. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע בהתאם, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
3. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו תא השטח לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם הערה בספרי המקרקעין בנוגע לזיקת הנאה).
4. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד.
5. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון ההצללה יהיה אחיד ויקבע בתדריך בינוי ופיתוח לפי סעיף 6.1.
6. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4.5 מ' ותותר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות אבל תחשב כחלק ממניין השטחים המותרים לתא השטח ולא כתוספת להם.
7. בתאי שטח שבהם מוצעים שטחי מסחר הצמודים לשצ"פ יותר בינוי בקו בניין 0.
8. בתאי שטח ביעוד מגורים ד', בעלי חזית מסחרית, יותרו חניות לפריקה וטעינה במפלס הרחוב בזכות הדרך.

6.4

זיקת הנאה

1. בשטחים המסומנים בזיקת הנאה מכל סוג, תירשם זיקת הנאה לציבור לצורך מעבר הולכי רגל או מעבר כלי רכב והולכי רגל.
2. במקומות בהם סומנה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת. זיקות ההנאה יאפשרו מבטים ותנועת אויר בין הרחוב לפנים המגרש.
3. מיקום וגודל סופי של זיקת הנאה ייקבע לעת מתן היתר בניה ובלבד שיתוכנן כחלק מהרצף התכנוני כמצוין בתשריט.
4. רוחב מעבר מינימלי 3 מ'.

6.4

זיקת הנאה

5. פיתוח תחומי זיקת ההנאה יהיה המשכי לפיתוח המרחב הציבורי וכחלק אינטגרלי ממנו, וללא הפרדות וגדרות מכל סוג שהוא. למעט לצרכי בטחון ובטיחות ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
6. בתאי שטח 100A, 108B, 100C תישמר זיקת הנאה. מיקומה הסופי, רוחבה, ואופן הטיפול הנופי בה יקבעו ויאושרו על-ידי מהנדס העיר.
7. בתאי שטח 120A, 127A, 120B, 121E תישמר זיקת הנאה. מיקומה הסופי, רוחבה, ואופן הטיפול הנופי בה והדרך לתאי השטח הצמודים להם, עבור גישה לחניון תת קרקעי וכן לצורך פריקה וטעינה בתת הקרקע יקבע ויאושר על-ידי מהנדס העיר.

6.5

הוראות פיתוח

1. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך השימוש החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.
2. בכל יעודי הקרקע למגורים יתוכננו תאי השטח כך שישארו לפחות 20% משטחים לטובת גינון.
3. נטיעות במרחב הציבורי:
- תכנון ופיתוח השטחים הפתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב עצי הדר ושורות ברושים קיימים בשטח ו/או נטיעות של עצים חדשים, לשימור ערך המורשת החקלאי.
- לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. עומק בית הגידול יהיה לפחות 1.5 מ'.
4. פיתוח המרחב הציבורי ותאי השטח לבניה, יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן.
5. התאורה בדופן הבינוי הסמוכה לשטח פתוח במזרח, תוגבל ותופנה לכיוון הבינוי בלבד, כך שלא תפגע בשטחים הפתוחים. תכנית התאורה, לרבות גופי תאורה מסוג CUTOFF, תועבר לתיאום עם רט"ג.
6. עבודות הפיתוח בדופן הבינוי הסמוכה לשטח פתוח במזרח, כולל דרך 423, יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
7. יש להימנע משימוש בצמחיה המוגדרת כפולשת.
8. תאי השטח הסמוכים לדרך האזורית 423 (147B, 148B, 130D, 131D, 175, 174, 173) יתוכננו באופן רציף ככל הניתן לדרך האזורית ולשטחים הפתוחים ממזרח לה. פתרונות להפרשי גובה ייעשו באמצעות עבודות נופיות, הסדרת מפלסי הקרקע, שיפועים ועבודות שיקום גנני, תוך שימוש מינימלי ככל הניתן בקירות.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. ייעשה כל מאמץ להימנע מכריתת עצים המסומנים לכריתה שלא לצורך.
4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר בתכנית המקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10%

6.6

שמירה על עצים בוגרים

מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.7

חניה

1. החניה תהא תת קרקעית בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, לרבות פריקה וטעינה בתאי שטח בשימושים המעורבים.
2. חניה עילית תותר רק בתחום זכות הדרך.
3. פתרון חניה לתא השטח יוצג במסגרת תכנית פיתוח בסמכות מה"ע.
4. הכניסות לחניה יהיו ככל הניתן לפי המסומן בנספח התנועה ומיקומן המדויק ייקבע בהיתר בניה ובאישור מחלקת התנועה בעיריית רחובות ומסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.

6.8

דרכים

תכנית פיתוח לדרך תכלול התייחסות לבאים:
1. מרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך, הכולל מדרכות, איי תנועה, ומרחבי שהיה, יעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם בשילוב מיטבי עם מערכות התנועה המוטורית, תחנות תחבורה ציבורית, שבילי האופניים שטחים פתוחים, מעברים להולכי רגל והצללות.
2. תכנון מפורט ייעשה בשיתוף אדריכל ואדריכל נוף, בהתאמה לחתכי הדרכים המצורפים בנספח הנופי ונספח התנועה, ליצירת מרחב עירוני נהיר, מוצל ביום ומואר בלילה.
3. התכנון יכלול את הנושאים הבאים: תכנון מרחב הולכי רגל, תכנון שבילי אופניים בהתאם לחתך הרחוב, שדירה עירונית בהתאם לחתך הרחוב, דגש על מדרכות הכוללות מרחב הליכה נגיש ורציף ורצועת תשתיות נלווית, עצי רחוב נותני צל ובוגרים, ספסלי ישיבה ואיזורי שהיה ותצפית לנוף באם נדרש, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, חניית אופניים, תאורה מיטבית הנותנת מענה לצרכי בטיחות, עבודות נטיעות וגינון, מערכת השקיה. באישור מהנדס העיר.
4. בתחום זכות דרך יוגדרו רצועות למעבר תשתיות תת קרקעיות כגון: ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב.
5. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות ותכניות עבודה לחלוקת גז טבעי
מס' מר/גז/רשגז/ח/ע/ 05, מר/רח/רשגז/ח/ע/ 01, מר/אח/רשגז/ח/ע/ 03 וניגזרותיהן
6. בתחום רצועת תת"ק של רשת חלוקת הגז חל איסור נטיעת עצים במרחק אופקי הקטן מ 2 מ' מציר תוואי הקו.
7. נטיעות במרחב הציבורי בהתאם לפירוט בסעיף 6.5.3.
8. תכנון מפורט לביצוע לדרך 423 יעשה בהתחשב בגישה לדרכים החקלאיות ממזרח לה.

6.9

איכות הסביבה

כללי

1. לא יותרו שימושים הכוללים שימוש בחומ"ס במסגרת אזורי המסחר והתעסוקה (כולל מגורים מסחר ותעסוקה).
עם זאת, מעבדות ומכוני מחקר יוכלו להחזיק בחומ"ס בכפוף לאישור היחידה הסביבתית.

עבודות ההקמה

1. תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הינו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות

בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלביות הביצוע המתוכננת:

א. מיפוי אתרי הפסולת והערכת הכמות. פינוי לאתר מורשה יעשה על פי תכנית עבודה שתאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך.

ב. רעש - הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה

ג. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.

ד. מניעת אבק- הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיוב'), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק.

ה. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים

ו. הגנה על עצים לשימור וערכי טבע קיימים (ובכלל זה אתרי טבע עירוני)

ז. מניעת גלישה מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

ח. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים.

2. המשך הפעלת קידוחי המים לחקלאות, הקיימים בשטח התכנית, או איטומם, יהיו בתיאום עם רשות המים ומשרד הבריאות.

3. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר ערום זמני של עודפי עפר.

אקוסטיקה

1. התכנון המפורט בחלקו הצפוני של כביש 40 (הצמוד לחלקת בהם נמצאה חריגה מרמות הרעש כפי שמופיע בנספח הסביבה) ילווה בתכנון אקוסטי מפורט, לקביעת המיגונים הנדרשים לחלקות הסמוכות לתחום זה במושב סתריה.

2. תכנון הפתרונות האקוסטיים לאורך כביש 40 יתואם עם המשרד להגנת הסביבה והמועצה האזורית גזר.

מטרדי אבק וריח

1. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרד רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי לתאי שטח המגורים הסמוכים.

2. מסעדות ועסקי מזון: אוורור מנדפים מהמטבחים ייעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו לגובה של 2 מ' מעל הגג הגבוה ברדיוס של 50 מ' מנקודת הפליטה. ככל שאושר על ידי היחידה הסביבתית העירונית, תותקן מערכת סינון סגורה למניעת מטרדי ריח ועשן.

פסולת

1. שטח התוכנית הפונה למזרח יגודר כך שלא תתאפשר יציאת כלים מהשכונה מזרחה.

2. פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

3. תוכנית הבינוי המפורטת תכלול מערך מיחזור בכל השכונה. המערך יכלול מרכזי מיחזור לכל סוגי הפסולת העירונית.

4. מכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי תא השטח, בשימושים: מסחר, מגורים ותעסוקה במבנה



6.9

איכות הסביבה

סגור.

זיהום מי תהום וקרקע

1. באזורים בהם קיים חשד לזיהום מי תהום, מצפון לבית העלמין בתאי שטח 1A-18A, , 40A-41A, 40B-43B, 100B-111B, 1B-24B , 60B,100A-114A יש לבצע מיגון מרתפים וחללים קרקעיים בהתאם להנחיות המקצועיות למיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע מאת המשרד להגנת הסביבה. פטור ממיגון יהיה בכפוף לבדיקת גזי קרקע בתיאום ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. תאי שטח הנמצאים מדרום לבית העלמין, יחויבו במיגון מפני חדירת גזי קרקע למבנים, אלא אם יחל טיהור מי התהום, או לאחר קבלת פטור מהמשרד להגנת הסביבה ובתאום עם רשות המים.
3. בתא שטח 289 ביעוד דרך מוצעת, תנאי למתן היתר ראשון לרבות היתר, חפירה, דיפון או פיתוח, יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA).

6.10

איכות הסביבה

מפגעים הדדיים בין שימושים מעורבים

- א. פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים השונים ובין היתר יכלול התייחסות לנושאים הבאים:
 1. סילוק אדים וריחות- ארובות גבוהות / מערכת הכוללת סינון.
 2. רעש מיקום אזורים קולטי קהל
 3. מפגעי תאורה
 4. הפרדת כניסות בין מגורים לשימושים האחרים
 5. מיקום חצר תפעולית באופן שאינו מהווה מטרד למגורים
 6. הפרדת חדרי פסולת בין מגורים לשימושים אחרים
- ב. תאי שטח בהם שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים

בניה ירוקה

- א. רמת הבניה הירוקה, קרי מספר כוכבים או כל דירוג אחר תקף, תקבע על פי הוראות הועדה המקומית בהתאם להחלטותיה במועד הבקשה להיתר בניה.
- ב. לעת הכנת נספח פיתוח כחלק מתוכנית הפיתוח 1: 500, יבוצע סקר "מיקרו אקלים" הכולל הרצת מודל ממוחשב לאיפיון עוצמות רוח באופן התואם את הבינוי האדריכלי המעודכן ואת מפלסי 0.0 של תאי השטח. ממצאי הסקר יוטמעו לטובת הגדרת אמצעים למיתון רוח.

הנחיות נוספות

1. בתאי שטח ביעוד תעסוקה, ובשטחים למבני ציבור הכוללים מגרשי ספורט, יכללו בבקשה להיתר, אמצעים למניעת מטרדי רעש כלפי תאי שטח המגורים הסמוכים.
2. בתאי שטח ביעוד מגורים ומוסדות ציבור רגישים לרעש, יותקנו אמצעים למיגון אקוסטי דירתי להפחתת רעש מכבישים, על פי הנדרש בנספח האקוסטי. תכנון המבנים ילווה בתכנון

6.10

איכות הסביבה

- אקוסטי מפורט.
3. לא תותר הארת השטח הפתוח שממזרח לתכנית מתוך תאי שטח הסמוכים לשטחים אלה.
- תאורה בתאי שטח הסמוכים לשטח הפתוח תתואם מול רטי"ג.
4. עבודות הפיתוח ברצועת התשתיות ובדרך 423 בדופן המזרחית של התכנית, יתאמו עם רטי"ג.
5. עם תחילת עבודות הפיתוח כאמור יסומנו גבולות העבודה על מנת למנוע זליגה והפרת המסדרון האקולוגי.

6.11

ניקוז

1. פיתוח תאי השטח 122D, 123D, 171, 172, 174, המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הנוף ובנספח הניקוז ככל הניתן. השהיית מי נגר תותר גם בתאי שטח ציבוריים פתוחים אחרים.
2. שטחי האיגום ושהיית מי נגר יהיו ביעודי קרקע שטחים פתוחים ושטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות. שני היעודים יאפשרו את השהיית מי הנגר בהתאם לנפחים המופיעים בנספח הניקוז. שינוי עד 10% לא יהווה סטיה מתכנית זו.
3. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטחים הפתוחים יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.
4. לאורך הדרך האזורית ממזרח ו/או תעלות אחרות שיתוכננו בפיתוח, יתוכננו תעלות ניקוז בהתאם לתקופת החזרה המתאימה לתקנים ולייעוד הקרקע בעת הסדרת התעלה.
5. לאורך גדות התעלות תישמר דרך תחזוקה/שרות והגנה.
6. שימור וויסות מי הנגר יבוצע ככל הניתן בהתאם לעקרונות המפורטים בנספחי הנוף והניקוז.
7. בכל תאי השטח המבונים, יש להותיר שטח לחלחול מי נגר ששטחו לא יפחת מ 15% משטח המגרש. צמצום השטח לחלחול מי נגר, יתאפשר בכפוף לאישור מהנדס העיר למתן פתרונות טכניים לחלחול מי הנגר בהתאם להנחיות העדכניות של תמא 1.
8. התכנון המפורט של בריכות האיגום יתואם עם רשות הניקוז.

6.12

חשמל

1. תותר הקמת תחנות השנאה ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:
- א. בתחום תאי שטח ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד. במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה אשר ישולבו במבנה בתת הקרקע. ככל שלא ניתן למקם בתת-הקרקע או במבנה עקב מגבלות טכניות, באישור מהנדס העיר תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול תא שטח אך לא במרווח הקדמי.
- ב. בתאי שטח ביעוד ציבורי לסוגיהם, ימוקמו חדרי שנאים משוקעים ככל הניתן, באישור מהנדס העיר תותר בניית חדרי השנאה על פני הקרקע.
2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.
3. בשלב היתרי הבניה יובטחו מרחקי הבטיחות בין מתקני ותשתית חשמל קיימים או מתוכננים לפי המרחקים המפורטים:
- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'
- קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'

6.12

חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - מציר הקו - 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מציר הקו - 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'

4. הוראות לתחום מסדרון חשמל עילי לפי תממ/6/3 ד':

א. כל עבודה בתחום המסדרון תתואם עם חברת חשמל.

ב. היתרים להקמת תשתיות יהיו באישור חברת חשמל, ותנאי לביצוע יהיה הכנת דו"ח השפעה הדדית והקמת הגנות, לפי צורך.

ג. הקמת הדרכים יהיו בתיאום מרחקי בטיחות עם חברת חשמל.

ד. נטיעות יאושרו על ידי חברת חשמל.

6.13

תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם בתאי השטח הפרטיים בין קו הבניין לגבול תא השטח ובלבד שאינם בתחום חניון תת קרקעי.

2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

3. העברת תשתיות ציבוריות, בכל תחום התכנית, לרבות תשתית לגז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תתאפשר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. ככל שידרש, בתאי שטח פרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול תא השטח, בכפוף לעמידה בדרישות הבטיחות עפ"י כל דין.

4. לא יקודם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, דיור מיוחד, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

5. על אף האמור ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

6. פריסת הרשת תקבע בתכנית הפיתוח עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי תוגש תכנית מפת עדות ע"פ דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

7. הקמת רשת הגז, מפרט הנדסי, תכנית הפעלה ותכנית שעת חירום יהיו באישור רשות הגז הטבעי.

8. תשתיות הגז ישולטו ויסומנו, בהתאם להנחיות ולתקינה.

9. ביצוע תשתיות הגז יהיה תוך שמירת מרחק מירבי מעצים ולא פחות ממרחק של 2 מ' מעצים, על מנת להימנע, ככל הניתן, מכריתה או העתקה של עצים. חל איסור נטיעת עצים במרחק קטן מ-2 מ' מתשתית גז טבעי קיימת, ובתיאום עם בעל תשתית הגז.

10. בתחום המסומן בתשריט במסדרון תשתיות ת"ק:

א. תנאי להקמת קו הגז בתחום המסדרון הוא שמירה כי המגבלות הנובעות מהתשתיות לא יורחבו מעבר לתחום המסדרון עצמו.

ב. היתר ו/או עבודה יהיו בתיאום עם בעל רישון החלוקה.

6.14

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

הסימון בתשריט לגבול מגבלות בניה מיועד עבור רדיוסי מגן עבור קידוח מי תהום:

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

6.14

- בתחום רדיוסי המגן המסומנים בתשריט אסורים השימושים כמוגדר בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה).
- עבור קידוח בתא שטח 182, בתחום רדיוס מגן ב' ו- ג' ניתן יהיה להקים מבנים בהתאם לקבוע בתכנית זו ובלבד שלא יועברו בתחום זה קווי ביוב ראשיים אלא קווי ביוב עבור המבנים בתחום הרדיוס בלבד.
- ניתן יהיה לצמצם את שטח מגבלות הקידוחים בהתאם לביצוע בפועל של הקידוחים ללא צורך בקידום תכנית נוספת.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.15

- על המתחם חלות מגבלות של מערכת הביטחון.
- גובה מרבי למבנים ועגורנים יהיה בהתאם למגבלות אשר הוגדרו ע"י מעהב"ט.
- גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים לצורך הקמת המבנים.
- חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית אלא אם התקבל אישור בכתב מנציג שר ביטחון בוועדה המחוזית.
- תנאי למתן היתר הינו אישור נציג שר הביטחון לעניין תיאום מנופים/ עגורנים/ סימון מבנים ומתקנים כמכשול טיסה.
- היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה מחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).

גגות

6.16

- גגות ופרגולות
- גגות המבנים לרבות גג עליון יהיו שטוחים ויעוצבו כחזית החמישית של המבנה.
 - הגגות ירוצפו בחומרים עמידים
 - תאסר בניית גגות משופעים מרעפים או כל חומר אחר
 - גובה מעקה בנוי עליון יהיה בגובה הדרוש לצורך הסתרת מערכות, וייבנה כחלק ממאסת הבניין.
 - כל המערכות הטכניות, קולטי שמש, חדרי מעלות ומדרגות, מאגרי מים וכיוצ' לא יחרגו מגובה המעקה.
 - תותר בניית פרגולות בהתאם לחוק התכנון והבניה ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים.
 - גגות מבני התעסוקה והמסחר יהיו גגות ירוקים בהתאם לתקן בנייה ירוקה למעט במגדלי התעסוקה.
 - עיצוב פרגולות יהיה לכל המבנה כמקשה אחת ותיאסר הקמת פרגולות פרטניות לדירות.

הפקעות ו/או רישום

6.17

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לדין.
- בתאי שטח 40D, 41D, 42D, 43D, 65D, 66D, בהן מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל

6.17 הפקעות ו/או רישום דין, ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.	6.17
6.18 איחוד וחלוקה 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.	6.18
6.19 הוראות בזמן בניה שטחי התארגנות: 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.	6.19
6.20 שימור הבניין המסומן בתשריט בסימון מבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. תכנית פיתוח בתאי שטח 131B, 122D תכלול הכנת תיק תיעוד מלא למבנה המסומן בו. 2. לא תותר הריסתו של בנין לשימור. 3. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובהתאם למופיע בתיק התיעוד. 4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו, לרבות סוג חומרי הגמר בחזיתות פתחים, כתובות, תבליטים, סורגים, גדרות ושערים, ובהתאם למפורט בתיק התיעוד. 5. כחלק בלתי נפרד מפיתוח תאי השטח שפורטו בסעיף 1 לעיל, ינקו חזיתות הבניין באופן שאינו פוגע בחומר המקורי, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. הנחיות למתן היתר בניה למבנה לשימור: 1. הבקשה להיתר בניה תיערך ע"י אדריכל בעל התמחות מוכחת לנושא שימור. 2. ההיתר יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור וכל הנדרש להפעלת המבנה, לרבות תשתיות, חיזוקים, תמיכות, קירוי, השלמות, חומרי גמר, פרטי בניה מחייבים וכיוצ"ב. 3. ביצוע העבודות יהיה בתאום ובפיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור, ומהנדס מומחה לשימור, ובהתאם לתיק התיעוד. 4. לא יותרו תוספות בנייה במבנה לשימור למעט מתקנים הנדרשים לתפקודו השוטף. אלו יוצנעו וימוקמו מבלי לפגוע בערכי השימור. 5. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה, כל	6.20



שימור	6.20
עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי, לא יותרו שינויים פנימיים כאמור. 6. תנאי להריסת מבנה 9 יהיה עריכת תיעוד עברו של המבנה. תיעוד המבנה יעשה באמצעים שונים, על ידי תיעוד ויזואלי-מוזיאלי וכדומה. 7. תיעוד מבנה 9 ישולב במבנה 10 המיועד לשימור בתא שטח 122D באמצעים המוזכרים לעיל ו/או על ידי עבודות פיתוח מיוחדות אשר יתנו ביטוי לעברו של המתחם החקלאי כמפורט בנספח השימור. מבנים לבדיקה - הנחיות למבנים שלא סומנו בתשריט יעודי הקרקע בסימון לשימור או להריסה: 1. לעת תכנון מפורט בתאי שטח 170,502,104A,128A,100D,284, בהם מצויים מבנים ואתרים שמספרם 1,2,4,5,11,12, בהתאמה כמפורט בנספח השימור, תבחן האפשרות לשלבם בפיתוח המוצע, באישור מהנדס העיר. שימור מבנים ואתרים אלה, ככל ויתאפשר, יהיה כחלק מפיתוח השטח ביעוד בו הם נמצאים. 2. תנאי לכל עבודה, הכוללת שימור או הריסה, במבנים ואתרים אלו, יהיה עריכת תיק תיעוד מקדים.	

סטיה ניכרת	6.21
1. תוספת של יח"ד מעל המפורט בטבלה 5 תחשב כסטייה ניכרת.	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.22
1. המבנים ומתקני התקשורת ואלמנטים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. 2. על אף האמור, השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 3. הריסת מבנים שמספרם 6,8,9, בנספח השימור תותנה בעריכת תיק תיעוד מקדים, טרם הריסתם.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

--